DIE RECHTSVERHÄLTNISSE BEI VERMIETUNG EINER IM MITEIGENTUM NACH BRUCHTEILEN STEHENDEN SACHE.

INAUGURAL-DISSERTATION

DER

HOHEN RECHTS- UND STAATSWISSENSCHAFTLICHEN FAKULTÄT

DER

KAISER WILHELMS-UNIVERSITÄT STRASSBURG

ZUR

ERLANGUNG DER DOKTORWÜRDE BEIDER RECHTE

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

EINGEREICHT VON

LEO EYLES

REFERENDAR IN DIEDENHOFEN IN LOTHR.

STRASSBURG

UNIVERSITÄTS-BUCHDRUCKEREI VON J. H. ED. HEITZ

(HEITZ & MÜNDEL)

1914

Referent: Professor Dr. JUNG

MEINER TANTE EMMA

INHALTSVERZEICHNIS.

Seite

Einleitung: Mehrheiten von Eigentümern 1

Die Rechtsverhältnisse bei Vermietung einer im Miteigentum nach Bruchteilen stehenden Sache.

A. Das Miteigentum nach Bruchteilen 3

I. Anzuwendende Gesetzesbestimmungen 3

II. Miteigentumstheorien 4

1. Ungeteiltheit 4

2. Wertteilung 5

3. Sachteilung 7

4. Rechtsteilung 9

III. Teilbarkeit des Eigentums 11

1. Teilungsbegriff 11

2. Teilbarkeit des Eigentums 13

B. Die Vermietung 17

I. Begriff und Inhalt des Mietvertrags 17

II. Verpflichtungen der Vermieter 18

1. Gebrauchsüberlassung und Erhaltung 18

2. Rechte des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs 20

a) Gewährleistung 20

b) Schadensersatz 21

c) Kündigung und Rücktritt 23

3. Ersatz von Verwendungen 25

4. Lasten der Mietsache 26

III. Verpflichtungen des Mieters 26

1. Umfang des Gebrauchsrechts 26

2. Obhuts- und Anzeigepflicht 27

3. Mietzins 29

4. Rückgabe 33

Seite

IV. Beendigung der Miete 34
1. Ablauf der Zeit 34
2. Kündigung 34
a) Ordentliche 34
b) Außerordentliche 35
3. Stillschweigende Fortsetzung 37
4. Einfluß des Konkurses 38
V. Pfandrecht der Vermieter 40
VI. Veräußerung und Belastung der Mietsache 42
1. Durch Rechtsgeschäft 42
2. Zwangsvollstreckung 44
Schlußbemerkung 49

LITERATURANGABE.

Brinz, Pandekten. 1873.

Brückner, Die Miete von Wohnungen und anderen Räumen. 1900.

Dernburg, Pandekten Bd. 1. 1902.

Eisele, «Zur Lehre vom Miteigentum» in Archiv für die zivilistische Praxis Bd. 63. 1880.

Enneccerus-Kipp-Wolff, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts I. Bd. II. Abt., II. Bd. I. Abt. 1910.

Endemann, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts 1903/1905.

Entscheidungen des Reichsgerichts.

Entscheidungen der Oberlandesgerichte.

Fuchs, Volkswirtschaftslehre. Sammlung Göschen.

Girtanner, «Die Rechtsstellung der Sache und des Eigentumsbegriffs mit besonderer Rücksicht auf Sachgesamtheiten, Akzession und Miteigentum» in Jherings Jahrbücher für Dogmatik Bd. 3.

Göppert, Beiträge zur Lehre vom Miteigentum nach dem Allgemeinen Landrecht. 1864.

Gierke, Deutsches Privatrecht Bd. 2. 1905.

Gaupp-Stein, Zivilprozeßordnung 4. Aufl.

Haidlen, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts.

Jörges, Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht Bd. 40 und 51.

Konopack, Institutionen des römischen Privatrechts. 1824.

Kohler, In Puchelts Zeitschrift für französisches Zivilrecht Bd. 8.

Mugdan, Die gesamten Materialien zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 1899.

Mittelstein, Die Miete nach dem Recht des Deutschen Reichs, 2. Aufl. 1909.

Niendorff, Mietrecht nach dem bürgerlichen Gesetzbuch 7. Aufl. 1906.

Plank, Lehrbuch des Bürgerlichen Rechts. 1908.

Regelsberger, In Zeitschrift für das gesamte Privat- und öffentliche Recht der Gegenwart Bd. 3.

Rümelin, Teilung der Rechte. 1883.

Steinlechner, Wesen der iuris communio und iuris quasi communio.
Abt. I. Teilbarkeit und Unteilbarkeit auf dem Rechtsgebiet. 1876.
Abt. II. Das Miteigentum in seinen prinzipiellen Einzelbeziehungen. 1878.
v. Seeler, Die Lehre vom Miteigentum nach römischem Recht. 1896.
Miteigentum nach dem Recht des bürgerlichen Gesetzbuches 1899.
Sohm, Institutionen des römischen Rechts 12. Aufl. 1905.
Staudinger, Kommentar zum bürgerlichen Gesetzbuch 3./4. Aufl 1908.
v. Scheurl, Weitere Beiträge zur Bearbeitung des römischen Rechts.
Heft I: «Teilbarkeit als Eigenschaft von Rechten» 1884.
Windscheid, Pandekten 3. Aufl.
Windscheid-Kipp, Pandekten 3. Aufl. 1900.
Wächter, «Ueberteilung und Teilbarkeit der Sachen im Recht.» Archiv für zivilistische Praxis Bd. 27.

EINLEITUNG.

Mehrheiten von Eigentümern.

Das Eigentum als das vollkommenste Herrschaftsrecht über eine Sache läßt es nicht zu, daß es gleichzeitig von mehreren seinem vollen Inhalt und Umfange nach ausgeübt wird. Diesem Gedanken ist schon Ausdruck verliehen in der Digestenstelle 5, 15. D. 13, 6: dominium plurium in solidum esse non potest. Dagegen ist wohl möglich, daß sich mehrere an demselben Eigentumsrecht beteiligen, und zwar in zweifacher Weise. Es werden die ganzen Befugnisse, die das Eigentum in sich schließt, unter mehrere Personen derart geteilt, daß der eine, der Obereigentümer, nur das Herrschaftsrecht über die Sache erhält, während dem Untereigentümer die ganzen Nutzungsbefugnisse zustehen. Dieses „geteilte Eigentum" des A.L.R. ist dem BGB. unbekannt. Das BGB. hat nur das „Miteigentum" aufgenommen; dieses besteht darin, daß das eine Eigentumsrecht mehreren gemeinsam zusteht. Es kommt in zwei Rechtsformen vor: Das Miteigentum im römisch-rechtlichen Sinne nach Bruchteilen, die communio pro indiviso, auch schlichtes und normales Miteigentum genannt, und das Miteigentum zur gesamten Hand, die deutsch-rechtliche Form. Wenn das Gesetz von Miteigentum spricht, so meint es nur das erstere, und dieses bildet auch das Regelrecht, das überall eintritt, wenn das Gesetz nicht ausdrücklich etwas anderes anordnet.

Der Hauptunterschied zwischen den beiden Formen ist kurz folgender: Beim römisch-rechtlichen Miteigentum hat jeder Miteigentümer seinen Anteil als selbständiges Verfügungsobjekt, beim deutsch-rechtlichen besteht zwischen den Gemeinschaftern eine derart feste Bindung, daß dem einzelnen über seinen Anteil keine Verfügung zusteht.

DIE RECHTSVERHÄLTNISSE BEI VERMIETUNG EINER IM MITEIGENTUM NACH BRUCHTEILEN STEHENDEN SACHE.

A. Das Miteigentum nach Bruchteilen.

I. Anzuwendende Gesetzesbestimmungen.

Auf das Miteigentum nach Bruchteilen, das allein Gegenstand dieser Abhandlung ist, finden zunächst Anwendung die Vorschriften der §§ 1008 bis 1011. Diese Bestimmungen regeln jedoch keineswegs das Miteigentum[1] erschöpfend; es müssen vielmehr ergänzend herangezogen werden die §§ 741—758. Diese finden Anwendung, wenn ein Recht mehreren gemeinschaftlich zusteht, und nicht infolge von Sondervorschriften oder kraft eines Gesellschaftsvertrages die Regeln der Gemeinschaft zur gesamten Hand gelten sollen.

Meine Aufgabe sei es nun, eine gedrängte Darstellung über das Wesen des Miteigentums zu geben, und an Hand derselben zu untersuchen, welche Rechtsverhältnisse sich ergeben, wenn eine Sache, die derart im Miteigentum steht, vermietet wird.

---

1 Wenn im folgenden von Miteigentum die Rede ist, so ist darunter stets Miteigentum nach Bruchteilen zu verstehen, falls nicht ausdrücklich etwas anderes gesagt ist.

II. Miteigentumstheorien.

1. Ungeteiltheit.

Lebhaft umstritten ist die Frage nach der rechtlichen Natur des Miteigentums, und der Streit ist bis heute noch unentschieden. Nach Rümelin [2] ist auch kein Ende dieses Streites abzusehen, denn „er hält es für unmöglich, irgend eine kurze Formulierung zu finden, in welche sich alle Einzelsätze auch nur zum Teil zusammenfassen ließen". Die Meinungsverschiedenheit dreht sich in der Hauptsache um die Frage, ob beim Miteigentum etwas geteilt ist, und eventuell was geteilt ist. Die einen behaupten, es sei überhaupt nichts geteilt, die anderen nehmen Teilung an, und zwar Teilung des Wertes, der Sache oder des Rechtes.

Der Hauptvertreter der Ungeteiltheitstheorie ist Eisele [3], der mit Bestimmtheit behauptet: „Geteilt kraft Bestehens des Miteigentumsverhältnisses an und für sich ist nichts, aber es muß und wird einmal geteilt werden [4]." Das Miteigentum ist die gleichzeitige Beziehung eines und desselben ungeteilten Eigentums auf mehrere Subjekte; die partes geben nur das Verhältnis an, nach welchem die Miteigentümer zu teilen haben, diese Teilung werde kraft innerer Notwendigkeit verlangt. Zur selben Ansicht bekennen sich Brinz [5], Konopack [6] und andere. Konopack betrachtet als Subjekt des Miteigentums eine juristische Person, indem er sagt: „Das Eigentum an einer Sache kann entweder einer physischen oder einer moralischen Person zustehen. Im ersteren Falle nennt man es Alleineigentum, im letzteren Miteigentum." Diese Theorie läßt sich nicht vereinbaren mit dem Satze: dominium plurium in solidium esse non potest, und sie wird auch heute kaum noch ver-

---

[2] Rümelin, Teilung der Rechte 1881, S. 91.
[3] Archiv für die zivilistische Praxis, Bd. 63.
[4] a. a. O., S. 34.
[5] Brinz, Pandekten Bd. 1 § 131, 2. Auflage.
[6] Konopack, Institutionen des römischen Privatrechts, § 206.

treten. Die Ansicht von Konopack und anderen ist aus dem Grunde noch unhaltbar, weil die Gemeinschaft eben keine juristische Person ist, und juristische Personen nur vom Gesetz geschaffen werden können. So sprach sich schon das römische Recht ziemlich deutlich für eine Teilung aus, indem es die Ausdrücke anwendet vindicatio, emptio venditio, traditio, allienatio partis; im Gesetz wird der Anteil vielfach als freies, selbständiges Vermögensobjekt betrachtet.

2. Wertteilung.

Namhafte Schriftsteller vertreten die Ansicht, es sei der Wert der Sache geteilt, im übrigen wäre keine Teilung eingetreten. So besonders Steinlechner [7], Girtanner [8], Windscheid [9] bis zur 3. Auflage seiner Pandekten und Kohler [10]. Girtanner spricht sich dahin aus: entweder muß man sagen, Gegenstand des Miteigentums sei die ganze körperliche Sache, doch widerspreche dies dem Satze: dominum plurium in solidum esse non potest, oder das Objekt des Miteigentums sei nicht die ganze körperliche Sache; dies stehe jedoch im Widerspruch mit dem Wesen des Eigentums als der unbeschränkten Herrschaft über eine Sache. Girtanner definiert darum das Eigentum als „das Recht an der Bestimmung der Sache"; erst müsse die Sache realisiert werden, ehe sie als Objekt dem Willen unterworfen werden könne [11]. „Die Bestimmung der Sache ist, Mittel zu sein für die Zwecke, für den Willen der Person; mit Rücksicht auf diese Stellung als Mittel im Verkehr spricht man vom Wert der Sache. Dieser Wert hat dann beim Miteigentum die Bestimmung, verschiedenen Personen anzugehören,

---

7 Steinlechner, Wesen der iuris communio und der iuris quasi communio, Abt. 1 und 2.

8 Girtanner, Jahrbuch für Dogmatik, Bd. 3, S. 239 f.

9 Windscheid, Pandekten.

10 Kohler, Puschelts Zeitschrift für franz. Zivilrecht, Bd. 8, S. 177 f.

11 Girtanner, a. a. O., S. 83—84.

d. h. unter sie verteilt zu sein[12].“ Das Recht des einzelnen Miteigentümers bestehe nur darin, daß er über seine Wertquote verfügen könne, im übrigen stehe ihm volles Eigentum an der ganzen körperlichen Sache zu. Diese Lösung sucht Girtanner dadurch zu begründen, daß er das Miteigentum als einen außerordentlichen regelwidrigen Zustand bezeichnet, der sich nicht vereinbaren lasse mit dem natürlichen Verhalt der Sache[13]. Nach Kohler tritt nicht eine Teilung des Eigentumsrechtes an der Sache ein, sondern jeder hat „totales Eigentum an der totalen Sache“[14]. Die Sache ist nur ihrer wirtschaftlichen Nutzkraft nach geteilt. Geht die wirtschaftliche Nutzkraft unter, so bleibt trotzdem das Eigentum an der Sache bestehen; mithin bleibt es auch bestehen, wenn diese Nutzkraft von der Sache losgelöst wird und mehreren oder einem zukommt. Nach ihm besteht also das Recht des Miteigentümers in dem Anteil an der Nutzkraft der Sache. Bis zur 3. Auflage seiner Pandekten vertrat auch Windscheid diese Theorie, indem er eine Teilung des wirtschaftlichen Nutzens der Sache annahm, sonst aber jede Teilung verwarf[15], Steinlechner steht auch auf dem Standpunkt, daß weder ein dominium plurium in solidum möglich sei, noch eine Teilung des Eigentumrechts, weil diese begrifflich nicht möglich wären. Er spricht von einer Scheinteilung und führt aus: „Dieser Schein einer Teilung der Sache muß notwendig einen Grund haben, und dieser Grund kann nur in der wirklichen Teilung von etwas anderem gelegen sein, welche dann im Geiste auf die Sache projiziert wird“[16]. Es bestehe eine wirkliche Teilung des Rechtes unter konkurrierenden Subjekten; diese Wertteilung erzeuge den Schein einer stattfindenden Teilung, sei in Wahrheit aber nur die Negation der wirklichen Teilung[17].

---

[12] a. a. O., S. 243 f.
[13] a. a. O., S. 256, 261.
[14] Kohler, a. a. O., S. 130.
[15] Windscheid, Pandekten, 3. Auflage, § 169 a.
[16] a. a. O., 1. Abt., S. 79.
[17] Steinlechner, a. a. O., 1. Abt., S. 163—164

Es gibt an einer und derselben Sache nur ein Eigentum. Dieses eine Eigentum kann mehreren Personen zustehen in dem Sinne, daß es sich auf jeden der Teilhaber ganz und ungeteilt bezieht. Der Erfolg des Rechts, der ökonomische Nutzen kann jedem Teilhaber nur zu einem Teil zukommen; es ist also geteilt der Wert des Eigentums bezw. der Sache[18]. Zunächst ist gegen diese Ansicht vorzubringen, daß es doch auch Sachen gibt, die gar keinen Wert haben, es kann also auch keiner geteilt sein. Ferner führt Eisele[19] zutreffend aus, ein nicht realisierter Wert kann nicht geteilt sein, sondern höchstens als geteilt gedacht werden; solange das Miteigentumsverhältnis besteht, ist der Wert nicht realisiert, man kann also auch nicht von einer Teilung desselben sprechen. Außerdem ist „Wert" kein juristischer Begriff, er ist, nach Dernburg[20], nur ein durch Schätzung vermitteltes Verhältnis, in dem ein Gut zu anderen Gütern steht, nach Fuchs[21] das Maß, in welchem ein Gut zur Befriedigung der menschlichen Bedürfnisse geeignet ist oder doch für geeignet gehalten wird. Einen solch unsicheren subjektiven Begriff kann man nicht zu einer juristischen Definition verwenden.

3. Sachteilung.

Eine andere Gruppe von Schriftstellern nimmt an, die Sache sei geteilt. Diese Teilung besteht jedoch nur in der Vorstellung, sie ist eine ideelle, eine intellektuelle. Jeder Miteigentümer hat an seinem ideellen Anteil ein Sondereigentum. Diese einzelnen Sachquoten, welche nach Goppert[22] durch die Konkurrenz der mehreren Miteigentümer entstehen, werden verkörpert durch die

---

[18] a. a. O., S. 111.
[19] Eisele, a. a. O., S. 29.
[20] Dernburg, Pandekten, Bd. 1, Abt. 2, S. 67.
[21] Fuchs, Volkswirtschaftslehre, S. 8.
[22] Göppert, Beiträge zur Lehre vom Miteigentum, S. 15.

res communis. Gierke[23] macht einen Unterschied zwischen körperlichen und unkörperlichen Sachen. „Körperliche Sache heißt ein räumlich begrenztes Stück der äußern Güterwelt in der Totalität seiner zu rechtlicher Beherrschung geeigneten Beziehungen.“ Zerlegt man diesen Inbegriff von Beziehungen in ideelle Teile, so erhält man unkörperliche Sachen. Diese intellektuellen Sachteile besitzen Selbständigkeit und stehen im Sondereigentum jedes Miteigentümers[24]: In der Summe der gesonderten Anteile erschöpft sich der Eigentumsinhalt, so daß ein unaufgeteilter Rest von Eigentumsrechten, die den Teilhabern gemeinschaftlich zuständen, nicht übrig bleibt“[25]. Es sei nicht erforderlich, daß diese Sonderrechte vereinigt würden zu einem Ganzen, in der Tat sei dies jedoch wegen der Einheit der Sache nicht anders möglich; es bestehe also eine Gemeinschaft, und zwar gewissermaßen eine Gemeinschaft zur gesamten Hand. Kipp[26] stützt seine Ansicht auf die §§ 865, 1095, 1106, 1114 BGB. Nach § 865 könne man an einem Teil einer Sache Besitz haben, deshalb müsse man auch Eigentum daran haben können. „Besitz“ und „Eigentum“ sind jedoch ihrem Inhalt nach zwei sehr ungleiche Begriffe. Der Besitz stellt sich dar als die tatsächliche Gewalt einer Person über eine Sache, als ein Zustand, dem das Gesetz nur Schutz verleiht, um die gegenwärtigen Rechtszustände gegen willkürliche Aenderungen zu schützen. Man kann jedenfalls den „Besitz“ nur in gewisser Beziehung als ein Recht bezeichnen, wenn er nämlich den Inbegriff der an die Sachherrschaft geknüpften Rechte ausdrückt[27]. Das Eigentum dagegen ist das ausgedehnteste dingliche Recht und kann mit dem Besitz keineswegs auf gleiche Stufe gestellt werden. Kipp führt für seine Meinung noch die Terminologie des BGB. in den §§ 1095, 1106, 1114 an. Denn

---

[23] Gierke, Deutsches Privatrecht.
[24] Gierke, Bd. 2, S. 48.
[25] a. a. O, S. 383.
[26] Windscheid-Kipp, Pandekten I, S. 619—620 und S. 107.
[27] Enneccerus, Lehrbuch II, 1, § 3.

hier gebrauche das Gesetz selbst die Ausdrücke „Bruchteil eines Grundstückes“. Diese einzelnen Fälle beweisen jedoch noch nicht, daß man nun immer im Gesetz unter dem Ausdruck „Bruchteil“ einen wirklichen Sachteil verstehen muß, zumal das Gesetz diesen Ausdruck bald anwendet bezüglich einer Sache, bald bezüglich eines Rechts. Gegen diese Sachteile sprechen verschiedene Gründe. Körperliche Sachen kann man nur körperlich teilen, und gerade diese körperliche Teilung fehlt beim Miteigentum. Es ließe sich also nur eine ideelle Teilung denken. Hierzu führt Eisele zutreffend aus: Ob man sich nun die Sachquoten als ideelle Teile der körperlichen physisch geteilten Sache denkt, oder sich neben der physischen Sache eine ideelle Sache denkt, und diese geteilt sein läßt, ist gleichgültig; auf alle Fälle ist hierdurch die unentbehrliche sachenrechtliche Basis, die körperliche Sache als Rechtsobjekt verlassen [28].

4. Rechtsteilung.

Die herrschende Ansicht geht heute dahin, daß das Eigentumsrecht geteilt sei. Jedem Miteigentümer steht Eigentum zu, das nur seinem Umfange nach, nicht seiner Beschaffenheit nach verschieden ist vom Alleineigentum. v. Scheuerl und Wächter nehmen neben dieser Rechtsteilung noch eine Teilung der Sache an. Wächter [29] sagt: „Der Begriff der intellektuellen Teilung enthält die Negation der physischen Teilung und dabei doch die Affirmation einer Teilung; der Gegenstand sei physisch nicht geteilt, er werde als geteilt gedacht.“ Weil die Sache physisch ungeteilt sei, bildeten die Teilhaber an der Sache eine Gemeinschaft, jeder Miteigentümer habe nur einen Teil, der in der Idee bestehe, jeder physische Punkt der Sache sei als geteilt zu denken [30]. Die Teilung des Rechts stellt er sich so vor, daß jeder Miteigen-

---

[28] Eisele, a. a. O., S. 32.
[29] Wächter, Archiv für die zivilistische Praxis, Bd. 27, S. 155 f.
[30] a. a. O., S. 163, 181, 183.

tümer Eigentum habe mit allen seinen Befugnissen; dieses Eigentum sei jedoch seinem Umfange nach beschränkt, es beziehe sich nur auf einen Teil des Objekts; das ganze Objekt sei nur der Gemeinschaft der Teilhaber unterworfen. Zum gleichen Resultat kommt v. Scheurl[31], der auch wirkliche Rechtsteilung und intellektuelle Sachteilung annimmt, indem er sagt: Es bestehen mehrere selbständige Eigentumsrechte; diese mehreren Rechte können nicht ein und dieselbe Sache betreffen, also muß auch die Sache geteilt sein. Daß diese Schlußfolgerung nicht zutreffend ist, werden wir gleich sehen. Die Ansicht, daß nur das Eigentumsrecht geteilt sei, wird von den meisten Schriftstellern vertreten, und zwar unter anderen von Joerges[32], v. Seeler[33], Rümelin[34], Dernburg[35], Sohm[36]. Zunächst führen sie für ihre Ansicht die römischen Quellen an. Diese sprechen an den verschiedensten Stellen von „pars dominii", „dominica portio", „portio dominii", „pro parte dominium habere". Diese Ausdrücke und auch noch andere Quellenstellen lassen darauf schließen, daß die Römer von einer Teilung des Rechts ausgingen. Der Entwurf zum BGB. sieht das Recht des einzelnen Miteigentümers als Eigentum an, und nicht etwa das Quotenrecht als ein neben das Eigentum sich stellendes und dieses belastendes Recht[37]. Auf die Miteigentumsquote finden deshalb alle Vorschriften über das Eigentum Anwendung. Die Quoten bestimmen, in welchem Umfange der einzelne Miteigentümer an den Früchten, an dem Ge-

---

[31] v. Scheurl, Teilbarkeit als Eigenschaft von Rechten, S. 3, 23—24.

[32] Joerges, Zeitschrift für das gesamte Handelsrecht, Bd. 49 und 51.

[33] v. Seeler, Die Lehre vom Miteigentum nach römischem Recht. Miteigentum nach dem Recht des BGB.

[34] Rümelin, Teilung der Rechte, S. 74 f.

[35] Dernburg, Pandekten, Bd. 1. § 195 und Bürgerl. Recht, Bd. 2, § 368.

[36] Sohm, Institutionen des röm. Rechts, S. 303 und Gegenstand, § 60 und 61.

[37] Mugdan III, S. 245.

brauch usw. teilnehmen soll. Nach Endemann[38] ist das Miteigentum die Summe aller Sonderrechte, die als Eigentumsbefugnisse jedem Teilberechtigten an seinem Anteil zustehen, es ist ein „Sachenrecht an Rechten", weil der Anteil, der nur in der juristischen Vorstellung bestehe, nicht das Objekt des Teilrechts sein könne. Rümelin drückt sich dahin aus, daß ein korrekter, erschöpfender Ausdruck für das Miteigentum nur dann vorliegt, wenn gesagt wird, daß in einigen Beziehungen Teilung eintrete, in anderen nicht[39]. Die Mehrheit betrachtet als Objekt des Teilrechts die Sache als Ganzes, nicht den Anteil. Steht ein Grundstück im Miteigentum, so nimmt das Gesetz als Objekt des Teilrechts ebenfalls ein Grundstück an. (§§ 1095, 1106, 1114 BGB., § 864 ZPO.[40]) handelt es sich um eine bewegliche Sache, so wird als Objekt des Teilrechts ein Recht angesehen[41]. In der zweiten Kommission zum Entwurf des bürgerlichen Gesetzbuches war beantragt worden, einen § 951 a aufzunehmen mit der Bestimmung, daß der Anteil des Miteigentümers mit einem anderen Grundstücke desselben verbunden werden könne[41]. Dieser Antrag kann nur auf der Voraussetzung beruhen, daß das Objekt des Teilrechts ein Grundstück sei.

Die zuletzt erörterte Theorie der Rechtsteilung ist m. E. die richtige, zumal sie sich am besten mit den Bestimmungen des Gesetzes vereinbaren läßt.

III. Teilbarkeit des Eigentums.

1. Teilungsbegriff.

Worin besteht nun diese Teilung des Rechts, und was versteht man überhaupt unter Teilung? Die Teilung enthält stets einen physischen Vorgang, einen Akt unseres Denkens. Man

38 Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, Bd. 2, S. 434.
39 Rümelin, a. a. O., S. 87.
40 Planck, Lehrbuch des bürgerlichen Rechts, § 927, Anm. 9 und § 928, Anm. 10.
41 Entscheidung des R.G. 43|357.

hebt bei Sachen den Zusammenhang auf, der bisher vorhanden war, man gestaltet die Sache so, daß die Vorstellung von einer Mehrheit der Dinge erleichtert wird. Hierdurch entstehen mehrere selbständige Sachen[43]. Dies ist der allgemeinere Begriff. Für uns verwendbar ist nur der enger gefaßte Begriff, etwa dahin lautend: Teilung liegt vor, wenn ein Ganzes derart in mehrere einzelne selbständige Stücke zerlegt wird, daß jedes Stück noch die Eigenschaften des früheren Ganzen hat, somit von diesem nur verschieden ist durch seinen geringeren Umfang. Dieser Teilungsbegriff galt zunächst nur auf dem Gebiete der Raum-, Zeit- und Zahlgrößen, ist jedoch auch auf Rechte angewendet worden und sehr wohl anwendbar[44]. Auch das Gesetz enthält keine Bestimmung, wonach diese Anwendung ausgeschlossen wäre. Wächter[45] definiert den Vorgang: „Das Recht behält sämtliche innere juristische Bestandteile des ungeteilt gewesenen Rechts, es geht jedoch nur auf einen Teil des früheren Gegenstandes.“ Die Teilung des Rechts tritt besonders zutage beim Miteigentum an Grundstücken, wo es dem Teilhaber gestattet ist, seine Eigentumsquote mit Hypotheken, Reallasten, Grundschulden, Rentenschulden zu belasten. Dies ist allerdings nach Joerges[46] eine sehr bedenkliche Bestimmung; denn Objekt der Hypothek sei nicht das Eigentumsrecht, sondern die Sache; die Hypothek erhält sich auch bei Herrenlosigkeit der Sache. An der Sache bestehen aber gar keine belastbaren Quoten.

Verschiedene Schriftsteller behaupten, ein Recht könne überhaupt nicht geteilt werden; es sei eine Beziehung zwischen Personen, die keiner Teilung fähig sei. Entweder stehe man zu einer Person in Beziehung, oder man habe keine Beziehung zu

---

[42] Mugdan III, S. 703.
[43] Rümelin, a. a. O., S. 11 f.
[44] Rümelin, a. a. O., S. 26 f.
[45] Wächter, a. a. O., Bd. 27, S. 183.
[46] Joerges, a. a. O., Bd. 51, S. 48.

ihr. Dieser Einwand ist von Rümelin entkräftet, indem er sagt: „Das Recht ist eine Beziehung zwischen Personen, und die Beziehung als solche ist, abgesehen von ihrem Inhalt, keiner Teilung zugänglich. Aber in der Beziehung sind Größenverhältnisse enthalten, und wenn in bezug auf diese eine Größenbestimmung stattfindet, so wird von Teilung des Rechts gesprochen“ [47]. Mit Rümelin können wir deshalb sagen, daß ein Recht teilbar ist.

2. Teilbarkeit des Eigentums.

Ist auch das Eigentumsrecht teilbar und beim Miteigentum geteilt? Joerges [48] spricht sich bestimmt für diese Teilung aus und beruft sich auf § 1008 und die Vorarbeiten zum BGB. Die Motive sagen, es sei die Regel, daß, wenn ein Recht an einer Sache mehreren zustehe, dieses geteilt sei; positive Ausnahmen von dieser Regel fänden sich im Sachenrecht nicht [49]. Joerges führt aus, die Teilung des Rechts besitzt Rechtswirkungen und muß aus diesem Grunde eine wirkliche, nicht nur gedachte sein. Jeder Eigentümer muß Volleigentümer der ganzen Sache für einen Anteil sein, denn ein Teileigentum sei nicht denkbar. Da er Eigentümer ist, stehen ihm die unteilbaren Eigentumsbefugnisse ganz und selbständig zu. Da jeder Miteigentümer nur anteiliger Eigentümer ist, kann er auch die Befugnisse, deren teilweise Ausübung möglich ist, nur in bezug auf seinen Anteil ausüben, während die übrigen Befugnisse nur von allen zusammen ausgeübt werden können. In einigen Beziehungen tritt mithin Teilung ein, in anderen wieder nicht. Man kann also nicht den bestimmten Satz aufstellen: Das Eigentumsrecht ist geteilt, oder das Eigentum ist nicht geteilt. Rümelin nimmt eine Teilung des Eigentumsrechts deshalb an, weil seine Hauptbefugnisse geteilt seien [50].

---

[47] Rümelin, a. a. O., S. 30.
[48] Joerges, a. a. O., Bd. 51, S. 48.
[49] Mugdan III, S. 242.
[50] Rümelin, a. a. O., S. 87.

Welche Befugnisse stehen nun dem Miteigentümer zu, und welche stehen nur der Gemeinschaft der Miteigentümer zu? Nach § 747 kann der Teilhaber seinen Anteil veräußern ohne Einwilligung der übrigen, ja selbst, wenn diese glauben, dadurch benachteiligt zu werden. Da § 747 von „Veräußerung" spricht, ohne eine Einschränkung beizufügen, ist anzunehmen, daß der Teilhaber seine pars auch derelinquieren kann, d. h. seine ganze rechtliche Stellung zur Sache aufgeben kann. Der derelinquierte Anteil wird herrenlos und unterliegt also nach den allgemeinen Bestimmungen der Aneignung. Der Entwurf enthielt einen § 950, der diese Folge besonders aussprach. Rümelin, Windscheid sind der Ansicht, die pars wachse den übrigen Miteigentümern ipso jure an. Dieser Ansicht vermag ich mich jedoch nicht anzuschließen. Regelsberger[51] hält es wenigstens für sehr unwahrscheinlich, daß infolge der Preisgebung eines ideellen Anteils Anwachsung eintrete, und Steinlechner[52] spricht sich direkt für Herrenlosigkeit aus. M. E. entscheidet hier der Satz: prior tempore potior iure, und regelmäßig werden es wohl die übrigen Miteigentümer sein, die sich die Sache zuerst aneignen. Der Teilhaber kann also über seinen Anteil verfügen, mithin alle Geschäfte vornehmen, die bestehen in einer Veräußerung, Veränderung, Belastung. Es kommt jedoch nur in Frage die Belastung mit beschränkten Rechten wie Nießbrauch, Pfandrecht, Reallast, Vorkaufsrecht. Die anderen Rechte, wie Erbbaurecht, Grunddienstbarkeit und beschränkte persönliche Dienstbarkeit kann er deshalb nicht bestellen, weil sich aus der Natur dieser Rechte ergibt, daß sie stets nur das ganze Grundstück ergreifen können.

Jedem Miteigentümer gebührt ein seinem Anteil entsprechender Bruchteil der Früchte nach § 743. Dieses Bezugsrecht ist ein selbständiges Recht, das nach § 745 Abs. 3 Satz 2 ohne

---

[51] Regelsberger in Zeitschrift für Privatrecht und das öffentliche Recht der Gegenwart, Bd. 3, S. 701.

[52] a. a. O., II. Abt., S. 48.

Zustimmung nicht beeinträchtigt werden kann. Besteht jedoch der Bezug der Nutzungen zugleich in einer Verwaltungshandlung, so fällt er unter § 744 und kann nur gemeinschaftlich ausgeübt werden.

Auch die Gebrauchsbefugnis steht dem Teilhaber zu nach § 743, allerdings mit der Einschränkung, daß dadurch die anderen nicht im Mitgebrauch beeinträchtigt werden dürfen. Diese Befugnis hat er selbst entgegen dem Willen der anderen, falls keine diesbezügliche Vereinbarung besteht. Staudinger[53] gestattet selbst dann den Gebrauch, wenn dadurch die Substanz der Sache berührt wird. Dies geht jedoch zu weit und steht im Widerspruch mit § 747 Satz 2; denn in einem solchen Gebrauch liegt entweder ein Verbrauch, eine Zerstörung oder eine sonstige Verfügung über den Gegenstand im ganzen. Hiernach sind also auch zum Gebrauch einer verbrauchbaren Sache die Teilhaber nur gemeinschaftlich befugt. Diese Folgerung läßt sich auch ziehen aus § 745 Abs. 3, wonach eine wesentliche Veränderung der Sache durch Mehrheitsbeschluß nicht bestimmt werden kann und vom einzelnen nicht verlangt werden kann.

§ 1011 spricht dem Miteigentümer das Recht zu, die Ansprüche aus dem Eigentum gegenüber Dritten in Ansehung der ganzen Sache geltend zu machen. Hiermit soll nicht etwa gesagt sein, daß er nur in Ansehung der ganzen Sache vorgehen kann; diese Bestimmung ist lediglich eine Erweiterung des Satzes, daß der Miteigentümer seinen Anteil vindizieren kann; von einer solchen vindicatio partis sprechen auch schon die Quellen. § 951 Abs. 1 des Entwurfs[54] sprach dem Teilhaber dieses Recht ausdrücklich zu und auch Goerges[55] tritt entschieden für diese Ansicht ein.

Es fragt sich nun, ob und inwieweit eine Teilung des Be-

---

[53] Staudinger, Bd. 2, § 743. 2a.
[54] Mugdan III, S. 248—249.
[55] Goerges, a. a. O., Bd. 51, S. 49.

sitzes stattfindet. Der Besitz ist die tatsächliche Gewalt über eine Sache; an diesen Tatbestand der tatsächlichen Gewalt knüpfen sich jedoch Rechtswirkungen, so daß man in gewisser Hinsicht auch von einem Recht des Besitzes sprechen kann. Jeder Miteigentümer hat an der Sache Besitz, jeder ist jedoch eingeengt durch den Besitz des anderen. Gemäß § 866 hat jeder gegen die anderen Teilhaber den Besitzschutz, allerdings nur, so weit es sich um die Grenzen des dem einzelnen zustehenden Gebrauchs handelt. Jeder Miteigentümer hat gegen Dritte, die ihn in seinem Besitz stören, die Besitzklagen wie ein Alleinbesitzer. Der Besitz ist mithin als teilbar anzusehen und beim Miteigentum geteilt.

Für die Haftung der Miteigentümer wegen Verbindlichkeiten aus ihrer Gemeinschaft gilt die allgemeine Regel, daß sie nur anteilmäßig haften; eine andere Art der Haftung entsteht nur, wenn die Voraussetzungen der §§ 421, 427, 431 vorliegen.

Als Ergebnis der Untersuchung ergibt sich, daß das Eigentumsrecht teilbar und beim Miteigentum geteilt ist. Denn das Sondereigentum des Teilhabers unterscheidet sich nur unwesentlich von dem des Alleineigentümers; die meisten Befugnisse, die dieser hat, finden sich auch bei ihm, wenn auch zuweilen nur beschränkter. Jeder Miteigentümer ist Volleigentümer zu einem Anteil, er hat nach v. Scheurl Volleigentum mit quantitativ beschränktem Umfang [56]. Den Gegenstand seines Anteilsrechts bildet der „Anteil", „Bruchteil" der gemeinschaftlichen Sache. Alle seine Befugnisse beziehen sich auf die Sache und zwar auf die ganze Sache. Als Objekt seines Rechts muß man mithin die ganze Sache betrachten.

Nach dieser Feststellung des Wesens des Miteigentums können wir uns dem spezielleren Teil der Aufgabe zuwenden, nämlich der Untersuchung, welche Rechtsverhältnisse entstehen, wenn Miteigentümer ihre Sache vermieten. Zu diesem Zweck sei zunächst der Begriff der Miete erläutert.

---

[56] a. a. O., S. 23—24.

B. Die Vermietung.

I. Begriff und Inhalt des Mietvertrags.

Das Gesetz hat keine Definition des Begriffs der „Miete“ gegeben. Nach den Motiven bezweckt der § 535, den wesentlichen Inhalt des Mietvertrags anzugeben [1]. Wir können dieses Rechtsverhältnis dahin definieren: Die Miete ist ein Vertrag, durch den man sich gegen einen Mietzins die zeitweise Gebrauchsgewährung einer Sache verschafft. Damit man von Miete sprechen kann, muß ein Vertrag vorliegen. Der Mieter übernimmt die Verpflichtung zur Leistung des Mietzinses, und diese Entgeltlichkeit ist ein wesentliches Merkmal der Miete; sie bildet den Hauptunterschied zur Leihe, die stets unentgeltlich ist. Der Mietzins muß nicht in Geld bestehen, es können auch andere Gegenleistungen gemacht werden. Der Vermieter verpflichtet sich, den „Gebrauch“ zu „gewähren“. Es handelt sich nur um den Gebrauch der Sache, um ein obligatorisches Recht. Ueberläßt man einem andern das Eigentum, so liegt Kauf vor, gestattet man ihm die Fruchtziehung, so spricht man von Pacht. Der Vermieter muß gewähren, er muß positiv tätig werden, er muß also — wenigstens im Regelfalle — besonders die Sache dem Mieter übergeben. Die Motive sagen, die zeitliche Begrenzung des Mietvertrages ist demselben charakteristisch [2]; auch Fuld bezeichnet dies als einen notwendigen Bestandteil des Vertrages [3]. Die Zeit braucht nicht bestimmt zu sein, es genügt, wenn sie bestimmbar ist. Schließlich kann dieser Vertrag nur eine Sache betreffen, nach dem Sprachgebrauch des Gesetzes also nur körperliche Gegenstände. Gewährt man jemandem gegen Entgelt den Gebrauch eines Rechts, so liegt ein Pachtvertrag vor. Entsprechend dem

---

1 Mugdan II, S. 205.
2 Mugdan II, S. 205.
3 Fuld, Die Miete, S. 19.

Grundprinzip des heutigen Rechts ist auch der Mietvertrag formfrei, zu seinem Zustandekommen genügt schon die mündliche Vereinbarung. Von diesem Grundsatz weicht das Gesetz nur in zwei Fällen ab: § 566 sagt: „Ein Mietvertrag über ein Grundstück, der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen ist, bedarf der schriftlichen Form", und § 580 bestimmt die Anwendung dieser Vorschrift auch für die Miete von Wohnungen und anderen Räumen. Dieser Vertrag muß die Unterschrift aller Teilhaber und des Mieters tragen. Fehlt auch nur eine Unterschrift, dann treten die Folgen des § 566 Abs. 2 ein, der Vertrag gilt für unbestimmte Zeit, kann jedoch erst zum Schlusse des ersten Vertragsjahres gekündigt werden. Seine Gültigkeit erstreckt sich demnach auf mindestens ein Jahr. Ist ein mehrjähriger Mietvertrag in mehreren Urkunden niedergelegt, dann genügt es nach § 126, wenn die für den Mieter bestellte Urkunde sämtliche Unterschriften der Vermieter enthält, die für die Teilhaber bestimmte die Unterschrift des Mieters. An dieser Urkunde haben die Teilhaber Miteigentum, und jeder kann Mitbesitz daran verlangen.

II. Verpflichtungen der Vermieter.

1. Gebrauchsüberlassung und Erhaltung.

Als Vermieter kommt im allgemeinen der Eigentümer der Sache in Betracht. Steht die Sache im Miteigentum, so fragt es sich, ob jeder Miteigentümer den Vertrag eingehen kann oder nur alle gemeinschaftlich. Die Vermietung einer Sache ist anzusehen als eine Verwaltungshandlung und steht als solche der Gemeinschaft der Miteigentümer zu nach § 744. Niendorff [4] und Staudinger [5] berufen sich auf § 747 Satz 2, wonach über den gemeinschaftlichen Gegenstand im Ganzen die Teilhaber nur gemein-

[4] Niendorff.
[5] Staudinger, § 535 A, II 3.

schaftlich verfügen können. Diese Vorschrift ist hier nicht anzuwenden, denn „Vermieten“ kann man nicht als Verfügungsakt ansehen. Unter „Verfügung“ versteht man nur solche Geschäfte, welche eine Veränderung, Veräußerung, Belastung betreffen. Der einzelne Miteigentümer kann im Namen aller nur als deren Vertreter gültig vermieten. Geht ein Teilhaber im eigenen Namen den Vertrag ein, so ist dieser zwar gültig zwischen ihm und dem Mieter, zwischen den anderen Teilhabern jedoch und dem Mieter entstehen keinerlei Rechtsbeziehungen; der Vertrag ist ihnen gegenüber unwirksam, und sie können sofortige Rückgabe verlangen. Dieses Recht steht ihnen zu als Eigentümern, nicht etwa als Vermietern, weil sie an dem Mietvertrag gar nicht beteiligt sind. Wußte übrigens der Mieter, daß sein Vertragsgegner nicht allein Eigentümer sei, so ist der Vertrag ungültig und wirkt auch nicht gegenüber dem vermietenden Teilhaber[6]. Ist einer der Miteigentümer mit der Vermietung nicht einverstanden, und widerspricht er ihr, so kann die Mehrheit nach der Größe der Anteile sie trotzdem beschließen, sofern die Vermietung als ordnungsmäßige Verwaltung anzusehen ist. Bestreitet der Widersprechende die Ordnungsmäßigkeit, so muß die Mehrheit diese beweisen. Als Mieter kann auch einer der Miteigentümer in Betracht kommen, der dann an seinem Eigentum ein obligatorisches Recht hat. Die Vermieter sind nach § 536 verpflichtet, dem Mieter die Möglichkeit zu verschaffen, sich in die tatsächliche Gewalt der Sache zu setzen, damit er die Sache entsprechend dem Vertrag gebrauchen kann. Dieses „Verschaffen“ ist eine unteilbare Leistung; denn entweder hat der Mieter die Möglichkeit des Gebrauchs, oder er hat sie nicht; ein Mittelding ist nicht denkbar. Die Teilhaber haften also hierfür als Gesamtschuldner nach § 431; der Mieter kann jeden einzelnen der Teilhaber auf die Leistung verklagen, er kann sie auch nach § 59 ZPO. als Streitgenossen verklagen, so daß er gegen alle zugleich einen vollstreckbaren

[6] Niendorff, a. a. O. § 6, Nr. 2.

Titel erlangt. Man sollte eigentlich annehmen, daß hier nur eine einheitliche Feststellung erfolgen könne, und somit die Vermieter notwendige Streitgenossen wären nach § 62 ZPO.; das Gesetz hat jedoch aus praktischen Gründen das Gegenteil bestimmt[7]. Die Vermieter müssen die Sache auf ihre Kosten in einem Zustand erhalten, der dem Mieter den vertragsmäßigen Gebrauch gestattet; auch für diese Verpflichtung haften sie als Gesamtschuldner, da man sich die Erhaltung des Zustandes nicht geteilt vorstellen kann. Jeder Teilhaber darf nach § 744 Abs. 2 die erforderlichen Maßnahmen treffen ohne Zustimmung der andern und kann dann gemäß § 748 Teilung der Kosten verlangen. Der Mieter muß die Vornahme der Maßnahmen dulden, soweit sie notwendig sind[8].

2. Rechte des Mieters bei Nichtgewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs.

a. Gewährleistung.

Die Vermieter haften für Sach- und Rechtsmängel der vermieteten Sache, beim Vorliegen eines Mangels ist der Mieter ganz vom Mietzins befreit oder er kann ihn mindern. Wie später noch auszuführen sein wird, ist die Mietzinsforderung unteilbar: aus diesem Grunde ist auch das Recht auf Minderung unteilbar. Hierfür spricht noch der Charakter dieses Rechts; denn es kann nicht derart in Teile zerlegt werden, daß es dem einen Vermieter gegenüber zum Teil geltend gemacht wird und dem andern gegenüber nicht. Der Mieter kann es nur allen Teilhabern gegenüber geltend machen; er braucht ihnen nur noch einen geringeren, oder evtl. keinen Mietzins mehr zu entrichten, seine Leistung vermindert sich entsprechend der verminderten Leistung seiner Vermieter[9]. Ob die Vermieter ein Verschulden

---

[7] Gaupp-Stein, § 62 II, 1 c und 2 c.
[8] Mittelstein.
[9] Staudinger II, § 537, 3 e.

trifft oder nicht, ist ohne Bedeutung; wenn auch nur einer der Gemeinschafter eine bestimmte Größe der Wohnung angab und die Wohnung ist nachher kleiner als angegeben, oder eine Eigenschaft zusichert, die fehlt oder später wegfällt, hat der Mieter allen gegenüber als Gesamtschuldnern nach § 431 dieses Minderungsrecht.

b. Schadensersatz.

Statt der Rechte aus § 537 ist dem Mieter noch die Möglichkeit gegeben, gegen die Vermieter aus § 538 aus Ersatz des ihm entstandenen Schadens zu klagen. Hat er einmal erklärt, daß er Schadensersatz verlange, so ist er an diese Erklärung nicht gebunden, und er kann so lange auf die Rechte aus § 537 zurückgreifen, als ihm noch nicht geleistet ist[10]. Hat er dagegen einmal Minderung verlangt, so ist durch diese Erklärung ohne weiteres die Minderung der Mietforderung bewirkt, und er kann nicht mehr statt dessen Schadensersatz beanspruchen. Beträgt der Schaden jedoch mehr als die Mietsforderung, so kann Mieter auch dieses Mehr noch nachträglich einfordern[11]. Für Ersatz des Schadens haftet jeder Teilhaber nach § 420 zu einem Anteil. Der Mieter kann alle Miteigentümer gemäß § 59 ZPO. als Streitgenossen verklagen. Klagt der Mieter aus § 538, so muß er zunächst beweisen, daß ihm überhaupt ein Schaden erwachsen ist, ferner muß er die übrigen Voraussetzungen des § 538 dartun, um mit seiner Klage durchzudringen, also daß der Mangel, durch den der Schaden entstand, besteht und schon vorhanden war zur Zeit des Vertragsschlusses. oder daß einer der Vermieter den Mangel vertreten muß, bezw. daß sich einer in Verzug befand. Es ist also schon ausreichend, wenn ein Mangel infolge von Vorsatz oder Fahrlässigkeit eines Teilhabers vorhanden ist

---

[10] Mittelstein, S. 177, Fuld, S. 69; anderes Fränkel, 23, 24.
[11] Niendorff, § 20, 2 e.

wenn sich ein Teilhaber im Verzug befindet, und während des Verzugs die Unmöglichkeit der Leistung eintritt. Die Vermieter sind nicht verhaftet, wenn der Schaden auch bei rechtzeitiger Leistung entstanden wäre.

Das Gesetz gewährt dem Mieter den Schutz der §§ 537, 538 nur, wenn er den Vertrag einging in Unkenntnis der Sachmängel. Beruht diese Unkenntnis auf grober Fahrlässigkeit, so hat der Mieter die Rechte aus § 537 nur dann, wenn ihm auch bloß einer der Vermieter den Mangel arglistig, d. h. in der Absicht verschwieg, ihn zu täuschen und zu schädigen. Der Mieter kann sich die durch § 537 gewährten Rechte noch dadurch sichern, daß er die Sache trotz Kenntnis der Mängel annimmt, sich jedoch seine Rechte wegen der Mängel vorbehält. Diese Erklärung muß er allen Teilhabern gegenüber abgeben, damit alle im klaren sind über ihre Stellung ihm gegenüber. Denn macht er die Erklärung nur einem Gemeinschafter, so können die andern, die davon keine Kenntnis erlangen, sein Recht zur ganzen oder teilweisen Zurückbehaltung des Mietzinses bestreiten.

Die Vermieter können mit dem Mieter vereinbaren, daß sie nicht oder nur beschränkt für die Mängel haften sollen. Hat jedoch einer der Vermieter einen Mangel, von dem vielleicht die übrigen gar nichts wissen, in der Absicht der Täuschung und Schädigung des Mieters verschwiegen, so ist die Vereinbarung betreffs der Mängelhaftung nichtig, und es tritt für alle Teilhaber die volle gesetzliche Haftung ein.

Die hier erwähnten Folgen ergeben sich auch, wenn die Mietsache zur Zeit der Ueberlassung mit dem Recht eines Dritten belastet ist, das den vertragsmäßigen Gebrauch aufhebt oder mindert, oder im Laufe der Mietzeit ein solches Recht hervortritt. Für Rechtsmängel, die erst nach der Ueberlassung entstehen, gelten diese Vorschriften nicht.

c. Kündigung und Rücktritt.

Die Vermieter sind verpflichtet, dem Mieter den vertragsmäßigen Gebrauch der Mietsache im vollen Umfange und dauernd während der ganzen Mietzeit zu gewähren. Handelt einer der Teilhaber dieser Verpflichtung in irgend einer Beziehung zuwider, so kann Mieter ohne Einhaltung einer Frist kündigen. Vor der Kündigung muß er allen Teilhabern eine angemessene Frist zur Abhilfe setzen; erst wenn diese Frist verstrichen ist, kann die Kündigung stattfinden. Wahrt auch nur ein Teilhaber die Frist, so kann die Kündigung nicht erfolgen. Behauptet einer der Vermieter, daß die Voraussetzungen der Kündigung nach § 542 nicht vorliegen, so muß er dies beweisen. Gelingt ihm der Beweis, so übt das ergehende Feststellungsurteil, daß die Kündigung unzulässig sei, und das Rechtsverhältnis daraufhin noch bestehe, faktische, und infolgedessen mittelbar rechtliche Rückwirkung auf die Rechtslage der Genossen aus[12]. Denn die Vermietung ist als Verwaltungshandlung eine Befugnis, die nur den Genossen gemeinschaftlich zusteht, und ist unteilbar. Auf dieses Kündigungsrecht aus § 542 finden die obigen Ausführungen unter II 2 b zum Teil entsprechende Anwendung, d. h. die Ausführungen betreffs Kenntnis des Mieters von Rechtsmängeln und betreffs der Vereinbarung, die Haftung für Mängel auszuschließen oder zu beschränken. Macht der Mieter von diesem Kündigungsrecht Gebrauch infolge eines Umstandes, den ein Vermieter zu vertreten hat, und hat Mieter den Mietzins schon im voraus bezahlt für eine spätere Zeit, so müssen die Vermieter den Mietzins zurückgewähren gemäß § 347, zumal vom Tage der Leistung an 4 % Zinsen zahlen. Für die Rückgabe haften sie als Gesamtschuldner. Denn zur Gebrauchsgewährung sind die Vermieter als Gesamtschuldner verpflichtet. Haben sie nun die Gegenleistung

---

[12] Joerges, a. a. O. Bd. 49, S. 143.

empfangen, so gilt diese als an jeden geleistet, jeder muß also auch für die Rückleistung einstehen. § 420 ist nur „im Zweifel“ anzuwenden, also nicht hier, wo wir besondere Bestimmungen haben [13]. Bei dieser Schlußfolgerung darf man jedoch nicht zu weit gehen, weil sonst fast stets die Vermieter als Gesamtschuldner haften würden. Die Gesamthaftung beschränkt sich lediglich auf die Rückgewähr der Gegenleistung des Mieters. Hat keiner der Teilhaber den Grund, durch den die Kündigung veranlaßt wurde, zu vertreten, so bestimmt sich die Rückgabepflicht nach den §§ 818, 819 über eine ungerechtfertigte Bereicherung auch diese Pflicht trifft die Vermieter als Gesamtschuldner. Dasselbe weitgehende Kündigungsrecht hat der Mieter nach § 544 bei Gesundheitsschädlichkeit der gemieteten Wohnung oder des gemieteten Aufenthaltsraums.

Der Mieter kann von dem Vertrag zurücktreten, wenn die Voraussetzungen des § 361 vorliegen: „Ist in einem gegenseitigen Vertrag vereinbart, daß die Leistung des einen Teiles genau zu einer festbestimmten Zeit oder innerhalb einer festbestimmten Frist bewirkt werden soll, so ist im Zweifel anzunehmen, daß der andere Teil zum Rücktritt berechtigt sein soll, wenn die Leistung nicht zu der bestimmten Frist erfolgt.“ Wird die Vereinbarung ausdrücklich geschlossen, so muß dies allen Teilhabern gegenüber geschehen; es kann sich jedoch auch aus den Umständen ergeben, daß eine stillschweigende Vereinbarung vorliegt, die dann für alle Teilhaber bindend ist. Nach Lage des Falles können die §§ 323 fg. zur Anwendung kommen, wenn die Leistung der Vermieter infolge Versäumung des Termins unmöglich ist. Wahrt ein Teilhaber den Termin, so wirkt dies auch für die andern, und der Rücktritt ist ausgeschlossen.

---

[13] Entsch. R. G. 67/260; anders Enneccerus I. Bd., 2. Abt. § 315, Anm. 4.

3. Ersatz von Verwendungen.

Hat der Mieter auf die Sache Verwendungen gemacht, die zur Erhaltung derselben notwendig waren, so müssen die Vermieter diese ersetzen. Durch die Verwendung ist jeder der Teilhaber ungerechtfertigt bereichert. Es ist jedoch jeder nur insoweit bereichert, als er an der Sache beteiligt ist; jeder hat also nach § 812 seine wirkliche Bereicherung herauszugeben, und die Haftung bestimmt sich nach § 420 als anteilige. Die durch den Gebrauch verursachten Auslagen braucht kein Vermieter zu ersetzen, also auch nicht die Fütterungkosten eines Tieres; diese fallen naturgemäß dem Mieter zur Last. Handelt es sich um nicht notwendige Verwendungen, so sind diese nur zu ersetzen, wenn sie dem objektiven Interesse und dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen aller Vermieter entsprechen, wenn alle Vermieter damit einverstanden waren, oder wenn Mieter dadurch eine Pflicht erfüllt, die den Vermietern im öffentlichen Interesee oblag. Machte der Mieter die Verwendung, obwohl er wußte, daß auch nur ein Teilhaber damit nicht einverstanden ist, so kann er keinen Ersatz verlangen. Er hat dann das Wegnahmerecht, das im Verhältnis zu jedem Teilhaber selbständig besteht, so daß er es gegen jeden geltend machen kann. Die Wegnahme können nur alle Teilhaber gemeinschaftlich verlangen, weil dies die Verwaltung der Sache betrifft. In der Regel wird man allerdings eine Vertretung zulassen, auch ohne besondere Vollmacht, weil hierdurch die Interessen der übrigen nicht verletzt werden[14]. Nimmt der Mieter eine Einrichtung weg, so hat er die entstehenden Kosten zu tragen und muß die Sache in den Zustand versetzen, in dem sie vorher war. § 258: Ist die Wegnahme der mit der Mietsache verbundenen Einrichtung nicht möglich, so verliert der Mieter sein Wegnahmerecht und hat gegen die Vermieter einen Anspruch wegen ungerechtfertigter Bereicherung; hierfür haftet jeder Teilhaber anteilig.

---

[14] Enneccerus I. Bd., 2. Abt. § 403 I.

4. Lasten der Mietsache.

Die auf der vermieteten Sache ruhenden Lasten haben die Vermieter zu tragen, und zwar gemäß § 748 nach dem Verhältnis ihrer Anteile. Hat der Mieter die Lasten auf sich genommen, ohne durch einen Vertrag dazu verpflichtet zu sein, so erlangt er hierdurch einen Anspruch gegen die Teilhaber. Diesen kann er geltend machen, indem er gegen die Mietforderung aufrechnet oder die Auslagen zurückfordert, wobei jeder Gemeinschafter entsprechend seinem Anteil für die Erfüllung einzustehen hat.

III. Verpflichtungen des Mieters.

1. Umfang des Gebrauchsrechts.

Diesen oben geschilderten Pflichten der Vermieter stehen entsprechende Verpflichtungen des Mieters gegenüber. Die Motive und die Protokolle[15] sagen, der Mieter ist nicht verpflichtet, die Wohnung zu beziehen, also die gemietete Sache abzunehmen. Diese Verpflichtung ergibt sich nur für Ausnahmefälle, in denen dann die Teilhaber nur gemeinschaftlich die Abnahme verlangen können. Von der gemieteten Sache darf der Mieter nur den Gebrauch machen, der im Vertrag vorgesehen ist. Was als vertragsmäßiger Gebrauch anzusehen ist, läßt sich nur von Fall zu Fall bestimmen. Durch Veränderung oder Verschlechterung der Sache macht sich der Mieter schadenersatzpflichtig. Diesen Schaden können die Vermieter geltend machen gemäß § 432. Behauptet der Mieter, daß der Schaden entstanden sei durch vertragsmäßigen Gebrauch, und daß ihm deshalb der Schutz des § 548 zukomme, so muß er dies beweisen. Nach § 744 Abs. 2 kann jeder Teilhaber selbständig notwendige Reparaturen vornehmen und, wenn der Mieter damit nicht einverstanden ist, gegen ihn auf Duldung

---

[15] Mugdan II, S. 240 und 864.

klagen nach §§ 890 fg. ZPO. Ebenso kann der Mieter verurteilt werden zur Duldung von Besichtigungen in angemessenen Grenzen durch neue Mieter oder Kauflustige; jedoch muß das Mietverhältnis schon gekündigt sein. Die Klage auf Duldung dieser Handlungen können die Teilhaber nur gemeinschaftlich anstrengen, weil die Handlungen die Verwaltung der Sache betreffen. Macht der Mieter trotz Abmahnung durch einen Vermieter einen vertragswidrigen Gebrauch, so können die Vermieter in Gemeinschaft auf Unterlassung klagen. Diese Klage kann nicht etwa jeder erheben, indem er sich darauf beruft, daß er Eigentümer sei, und daß durch diesen Gebrauch sein Eigentum gefährdet werde. Die Klage stützt sich lediglich auf das Mietverhältnis; es ist ganz ohne Bedeutung, daß die Vermieter auch Eigentümer sind.

Bei vertragswidrigem Gebrauch haben die Vermieter gemeinschaftlich noch ein besonderes Kündigungsrecht nach § 553, wovon noch später die Rede sein wird.

Nur mit Erlaubnis der Vermieter ist der Mieter berechtigt zur Untervermietung. Diese Erlaubnis muß von allen Gemeinschaftern ausgehen, weil sie als Verwaltungsakt unter § 744 fällt. Jeder einzelne Teilhaber kann der Untervermietung widersprechen; diese kann trotzdem von der Mehrheit nach § 745 gestattet werden. Verweigert die Mehrheit, ohne daß in der Person des Dritten ein triftiger Grund vorliegt, die Erlaubnis, so kann der Mieter den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen, § 549 Satz 2. Gestatten die Vermieter die Untermiete, und trifft den Untermieter beim Gebrauch der Sache ein Verschulden, so hat der Mieter dies zu vertreten und haftet den Vermietern für Ersatz des entstandenen Schadens gemäß § 432.

2. Obhuts- und Anzeigepflicht.

Aus der allgemeinen Vorschrift des § 276 ergibt sich, daß der Mieter Sorgfalt auf die Sache zu verwenden und dieselbe vor Schaden zu bewahren hat an Stelle der Eigentümer, die während

des Mietverhältnisses dazu nicht mehr imstande sind. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, so macht er sich den Vermietern gegenüber schadensersatzpflichtig. Neben dieser allgemeinen Vertragspflicht des Mieters hat das Gesetz in § 545 diesem noch eine besondere Anzeigepflicht auferlegt, wenn sich bei der Mietsache ein Mangel zeigt oder eine Vorkehrung erforderlich wird zum Schutz der Sache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr, oder schließlich wenn sich ein Dritter Rechte an der Sache anmaßt. Der Mieter muß die Anzeige allen Vermietern zugehen lassen, da nach § 744 Abs. 2 jedem Gemeinschafter das Recht zusteht, die erforderlichen Maßnahmen selbständig zu ergreifen. Für die erwachsenen Unkosten kann der Teilhaber Ersatz verlangen. Dieser Ersatzanspruch beruht nicht auf den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag. Denn der Teilhaber hat das Geschäft nicht besorgt „ohne dazu berechtigt zu sein“ und hat es auch nicht auszuführen „wie das Interesse des Geschäftsherrn es erfordert“; er hat vielmehr die Interessen der Gemeinschaft, also auch seine Interessen zu wahren. Sein Ersatzanspruch stützt sich demnach lediglich auf die Tatsache, daß er die nach dem bestehenden Verhältnisse an sich den andern zur Last fallenden Kosten berichtigt hat[16]. Mit der Geltendmachung seines Anspruchs braucht er nicht etwa zu warten bis zur Auflösung der Gemeinschaft, sondern er kann dies auch noch während des Bestehens derselben tun[17]. Andernfalls würde sich jeder wohl hüten, für die anderen Auslagen zu machen, und hierunter könnte dann die Gemeinschaft sehr leiden. Denn von einer allgemeinen Verpflichtung des Teilhabers zur Vornahme von Erhaltungs- und Verwaltungsmaßregeln kann man nicht sprechen. Nach den Motiven[18] besteht eine solche Pflicht nur beim Dazwischenliegen eines Vertrags; dieser Ansicht schließt sich auch v. Seeler[19] an.

---

[16] Enneccerus § 404 Nr. 6.
[17] Staudinger zu § 744 II B 2.
[18] Mugdan II, S. 491.
[19] v. Seeler, a. a. O., S. 9.

Unterläßt der Mieter die unverzügliche Anzeige, so ist er zum Ersatz des daraus den Vermietern entstehenden Schadens verpflichtet, jedoch nur, wenn er den Mangel kannte oder bei gehöriger Sorgfalt kennen mußte. Waren die Vermieter infolge der unterlassenen Anzeige nicht imstande, Abhilfe zu schaffen, so verliert der Mieter außerdem seine Rechte aus den §§ 537 und 542 Abs. 1, dagegen nicht das Kündigungsrecht aus § 544. Wie schon gesagt, genügt es also nicht, daß er einen der Teilhaber benachrichtigt, denn dieser allein ist zur Abhilfe ja gar nicht verpflichtet ohne besondere Verabredung, sondern nur dazu berechtigt; eine Verpflichtung zur Abhilfe trifft lediglich die Gemeinschaft als solche.

3. Mietzins.

Die Hauptpflicht des Mieters besteht in der Leistung des Mietzinses als Entgelt für die Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs von seiten der Vermieter. § 535. Ist der Mietzins nun an alle Teilhaber gemeinschaftlich zu entrichten oder kann jeder seinen Anteil einziehen? Brückner[20], Staudinger[21], Enneccerus[22] vertreten die Ansicht, jedem Teilhaber stehe ein seinem Bruchteile entsprechender Teil des Mietzinses unmittelbar zu. Denn der Mietzins ist eine teilbare Leistung, wenigstens im Regelfalle, und somit ist nach § 420 jeder zu einem entsprechenden Teil berechtigt; nach § 747 kann jeder Teilhaber über seinen Anteil verfügen, insbesondere ihn übertragen. Der Gläubiger eines Teilhabers kann also auch diesen Teil der Mieteinkünfte pfänden lassen[23]. Gegen diese Ausführungen wendet sich mit Recht die herrschende Meinung[24]. Die Teilhaber sind als Ge-

---

[20] Brückner, Die Miete § 20 Anm. 12.
[21] Staudinger zu § 551 VI.
[22] Enneccerus I. Bd. 2. Abt. § 351 Anm. 15.
[23] So auch Entsch. O.L.G. 5/27, 12/66.
[24] Entsch. O.L.G. 17/1, Niendorff § 24 Nr. 3, Mittelstein § 49 Nr. 1.

samtschuldner nach § 431 verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch zu gewähren, und dürfen nach § 744 die Sache nur gemeinschaftlich verwalten, vermieten. Zum Vermieten gehört jedoch nicht nur der Abschluß des Mietvertrages, sondern ohne Zweifel auch die Einziehung des Mietzinses. Dieser ist zwar eine teilbare Leistung, die mehreren Gläubigern zusteht; § 420 bestimmt jedoch, daß nur „im Zweifel“ jeder Gläubiger zu einem Teil berechtigt ist. Hier findet aber die Vorschrift des § 744 Anwendung, wonach der Verwaltungsakt des Einziehens des Mietzinses nur gemeinschaftlich vorgenommen werden kann, bezw. kann der Mieter nur an alle gemeinschaftlich leisten. Für diese Lösung sprechen auch praktische Gesichtspunkte. Häufig wird der Mietzins zum Teil dazu verwandt, die Mietsache im ordentlichen Zustand zu erhalten, zur Begleichung von Hypothekenzinsen und dergl. Diese Pflichten liegen den Teilhabern gemeinschaftlich ob. Hat nun ein Vermieter die Forderung allein eingezogen, so laufen die andern Gefahr, hiervon nichts zu bekommen, so daß ihnen die Unterhaltskosten zur Last fielen, ohne daß sie an dem Nutzen der Sache teilnehmen. Bei einer großen Anzahl von Mietseigentümern müßte der Mieter stets prüfen, ob dem einzelnen, der seinen Teil verlangt, etwas zukommt und wieviel. Dies sind nur einige der unbefriedigenden Folgen der Annahme, daß jeder Gemeinschafter seinen Teil des Mietzinses einfordern kann. Wir müssen uns demnach zu der Ansicht bekennen: Nach § 432 kann der Mieter nur an alle Miteigentümer gemeinschaftlich leisten, der einzelne kann vom Mieter nur Leistung an alle oder Hinterlegung verlangen, von den andern Teilhabern nur gemeinschaftliche Einziehung und Teilung. Hieraus ergibt sich auch, daß der dem einzelnen Vermieter zustehende Teil der Mieteinkünfte nicht vor der Einziehung und der Teilung von seinem Gläubiger in Anspruch genommen werden kann. Ueber sein Forderungsrecht kann jeder verfügen, dieses kann mithin auch für einen Gläubiger gepfändet werden.

Macht der Mieter von der Wohnung keinen Gebrauch infolge eines Grundes, der in seiner Person liegt, so hat dies auf seine

Pflicht zur Zahlung der Mietsumme keinen Einfluß, die Vermieter müssen sich nur den Wert der ersparten Aufwendungen anrechnen lassen. Verwertet ein Miteigentümer den Gebrauch anderweitig zu seinem Vorteil, wozu er nach § 743 Abs. 2 in bestimmten Grenzen berechtigt ist, so kann der Mieter verlangen, daß ihm dies angerechnet wird auf den Mietzins, wenn auch der Vorteil nur einem der Vermieter zugute kommt. In diesem Falle haben die andern Teilhaber ihrem Miteigentümer gegenüber einen Anspruch auf anteilmäßige Teilung des Vorteils. Der Mieter wird ganz befreit von seinem Mietzins, solange die Vermieter infolge der Ueberlassung des Gebrauchs an einen Dritten außerstande sind, ihm den Gebrauch zu gewähren.

Der Mietzins ist zu entrichten am Ende der Mietzeit oder nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte am Wohnort des Mieters nach § 269. Kommt der Mieter seiner Pflicht zur Entrichtung des Mietzinses nicht nach, so können ihn die Teilhaber darauf verklagen. Sie bilden jedoch keine notwendige Streitgenossenschaft, da nach § 432 jeder klagen kann, allerdings nur auf Leistung an alle. Hat einer die Klage erhoben, so muß er zunächst beweisen, daß er Miteigentümer ist, und ferner, daß die andern, für die er mitverlangt, ebenfalls Miteigentümer sind [25]. Nur wenn ihm dieser Beweis gelingt, dringt er durch mit seiner Klage. Kann er nur beweisen, daß er Miteigentümer ist, so wird der Mieter lediglich verurteilt, zur Hinterlegung der Mietsumme oder zur Ablieferung an einen Verwahrer. Es herrscht nun Streit darüber, ob das Urteil auch gegen die andern Teilhaber wirken soll. Diese Ansicht wird vielfach vertreten, von Windscheid mit der Einschränkung, daß nur das obsiegende Urteil für die andern wirke [26]. Steinlechner [27] beruft sich auf die Quellenstelle L. 4 § 3 D. si serv. vind. VIII 5: victoria et aliis

---

[25] v. Seeler, Miteigentum nach BGB. S. 35, Staudinger zu § 1011, 1a.
[26] Windscheid Bd. 1, § 132 Note 5.
[27] a. a. O. II. Abt. S. 226 fg.

proderit, und begründet seine Ansicht noch damit, daß den andern Miteigentümern hier besondere Rechtsmittel gegeben seien, um die nachteiligen Folgen des Urteils abzuwenden; dies wäre nicht nötig gewesen, wenn das Urteil gar nicht gegen sie wirkte. Gegen diese Ansicht wendet sich v. Seeler[28], indem er ausführt, daß hierdurch der einzelne Teilhaber wie der Beklagte es in der Hand hätte, die andern in empfindlicher Weise zu schädigen, und daß die Quellen unmöglich eine solche Auslegung erfahren dürften, Auch Joerges[29], Dernburg[30] treten entschieden dafür ein, daß das Urteil weder zu Gunsten noch zu Lasten der andern sein könne. Dieser Auffassung schließe ich mich vollkommen an, zumal § 325 ZPO. ausspricht, daß das Urteil nur für und gegen die Parteien wirkt. Dringt der klagende Vermieter durch, so übt das Urteil also nur für ihn Rechtswirkungen aus. Unterliegt er jedoch, so kann jeder Teilhaber nun seinerseits die Klage anstrengen, da sein Klagerecht keinesfalls durch die Klage des andern aufgebracht worden ist. Gleichzeitig können nicht mehrere gegen den Mieter klagen. Denn sonst könnte dieser mehrmals verurteilt werden, so daß ihm auch die Kosten der mehreren Prozesse zur Last fielen. Hat vielmehr einer die Klage erhoben, so hat der Mieter gegen die andern die Einrede der Rechtshängigkeit. Dem ersten Prozeß konnten die übrigen nach §§ 66 fg. ZPO. als Nebenintervenienten beitreten, da sie ein rechtliches Interesse daran hatten, daß ihr Teilhaber obsiege. Sind sie beigetreten, so können sie einen späteren Prozeß nur unter bestimmten Einschränkungen anstrengen, § 68 ZPO. Wenn der Mietzins in Geld besteht, wie es meistens der Fall sein wird, muß der Mieter nach § 270 den Vermietern das Geld an deren Wohnsitz übermitteln. Haben dieselben verschiedene Wohnsitze, so müssen sie ihm einen Empfangsbevollmächtigten bestimmen. Nach § 432 S. 2

---

[28] a. a. O, Miteig. nach r. R. S. 125 fg.
[29] a. a. O. Bd. 49, S. 143.
[30] Dernburg, Pand. Bd. 1, § 255 Anm. 7.

kann auch jeder verlangen, daß der Mietzins hinterlegt oder an einen Verwahrer abgeliefert wird. Der Mieter gerät in Zahlungsverzug nach § 284, wenn er auf eine Mahnung eines der Vermieter, die nach Eintritt der Fälligkeit erfolgt, nicht leistet. Diese Mahnung braucht nicht von allen Teilhabern gemeinschaftlich auszugehen, sondern jeder ist dazu berechtigt, wie auch jeder die Leistung an alle fordern kann.

4. Rückgabe.

Da durch den Mietvertrag dem Mieter nur der Gebrauch der Sache während der Mietzeit eingeräumt war, ist es seine und unter Umständen des Untermieters Pflicht, die Sache nach dieser Zeit zurückzugeben. Eine bewegliche Sache muß der Mieter an alle Vermieter gemeinschaftlich abliefern, zurückbringen. Handelt es sich um Grundstücke, Häuser, einzelne Räume, so wird die Rückgabe dadurch erfolgen, daß der Mieter diese räumt. Dieses „Zurückgeben" muß in einem positiven Handeln bestehen. Die Klage auf Räumung kann ebenso wie die Klage auf Mietzins nur gemäß § 432 erhoben werden. Strengt einer die Klage an, so muß er sein und der übrigen Miteigentum beweisen. Kann er nur beweisen, daß er Miteigentümer ist. so wird der Mieter lediglich verurteilt, ihm den Mitbesitz einzuräumen.

Hat der Mieter fällige Ansprüche aus dem Mietverhältnis, das eine bewegliche Sache betrifft, so kann er die Mietsache zurückbehalten. Erst nachdem die Vermieter diese Ansprüche, die wohl regelmäßig eine teilbare Leistung betreffen werden, jeder entsprechend seinem Anteil befriedigt haben, können sie die Rückgabe verlangen.

Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Rückgabe der Sache nicht rechtzeitig nach, so können die Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Mindestschaden den vereinbarten Mietzins verlangen. Beweist einer der Teilhaber, daß der Schaden größer ist als der Mietzins, so können die Vermieter den Schadens-

ersatz geltend machen. Wenn im Falle des § 432 an die Stelle der unteilbaren Leistung eine teilbare tritt, dann ergibt sich im allgemeinen auch eine Geteiltheit der Schuld. Diese allgemeine Regel ist jedoch hier nicht anzuwenden. Denn an sich ist auch der Mietzins teilbar, und nur hierwegen der besondern Umstände als unteilbar zu betrachten. Wenn nun an die Stelle des Mietzinses der Schadensersatz tritt, muß auch dieser aus gleichen Gründen als unteilbare Leistung betrachtet werden. Es ist also auch dieser Schadenersatz gemäß § 432 zu leisten.

IV. Beendigung der Miete.

1. Ablauf der Zeit.

Wie die meisten obligatorischen Rechtsverhältnisse ist auch die Miete nur für Zeit eingegangen, und die Motive bezeichnen ausdrücklich die zeitliche Begrenzung als begriffsmäßig für die Miete wesentlich. § 564 sagt: Das Mietverhältnis endigt mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Diese Folge tritt ohne jedes Mitwirken der Parteien ein, und Mieter wie Vermieter werden von ihren vertraglichen Pflichten entbunden.

2. Kündigung.

a. Ordentliche Kündigung.

Ein anderer wichtiger Endigungsgrund der Miete ist die Kündigung, die einseitige Willenserklärung des Mieters oder Vermieters, daß das Rechtsverhältnis nicht mehr bestehen soll. Wie die Eingehung des Mietvertrags, so kann auch die Auflösung desselben nur von allen Teilhabern gemeinschaftlich ausgehen, bezw. nur allen gegenüber erfolgen[31]. Stellvertretung ist selbstverständ-

[31] Mittelstein S. 320 und dortige Literatur.

lich gestattet, wie überall im heutigen Recht, wenn sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist. Nimmt nur ein Vermieter die Kündigung vor, so ist dies nicht einmal für ihn von rechtlicher Bedeutung[32]. Als empfangsbedürftige Willenserklärung muß die Kündigung der andern Partei erklärt werden. Bei Anwesenheit beider Parteien muß sie vernommen werden vom Mieter bezw. von allen Vermietern. Ist beispielsweise einer der Vermieter schwerhörig, so daß er von der Erklärung nichts vernimmt, so ist die Kündigung ungültig, wenn der Mieter dies wußte, und daraufhin die Erklärung nicht schriftlich abgab, oder die Erklärung dem Schwerhörigen sonstwie vernehmlich machte. Erfolgt die Kündigung unter Abwesenden, so muß sie zugegangen sein nach § 130. Die Fristen, welche bei der ordentlichen Kündigung einzuhalten sind, finden sich in § 565. Geht dem Mieter bezw. den Vermietern vor oder gleichzeitig ein Widerruf zu, so wird nach § 130 S. 2 die Erklärung nicht wirksam, und das Mietverhältnis wird durch sie in keiner Weise berührt. Natürlich muß auch der Widerruf von allen bezw. an alle Teilhaber erfolgen, um rechtliche Wirkungen hervorrufen zu können.

b. Außerordentliche Kündigung.

In einer Reihe von Fällen gestattet das Gesetz der einen oder andern Partei schon vor Ablauf der vereinbarten Zeit zu kündigen, bald unter Einhaltung der gesetzlichen Frist bald auch sofort, fristlos. Dem Gedanken, daß die Miete sich nur auf einen bestimmten oder wenigstens bestimmbaren Zeitraum erstrecken darf, hat das Gesetz in § 567 Ausdruck verliehen. Denn einen für länger als 30 Jahre geschlossenen Mietvertrag kann man nach Ablauf dieser Zeit mit gesetzlicher Frist kündigen. Ist der Vertrag für die Lebensdauer des Mieters oder der Vermieter geschlossen, so ist die Kündigung unzulässig. Wenn also die Vermieter den

---

[32] Haidlen Bd. I, S. 63₂.

Mietvertrag für ihre Lebensdauer eingegangen sind, hört dieser erst auf, wenn alle Teilhaber gestorben sind. Man kann nicht etwa annehmen, daß entsprechend § 746 die Sondernachfolger eines Teilhabers durch die Regelung derart gebunden seien, daß das Mietsverhältnis nun bis zu ihrem Tode laufe. Auf diese Weise fände der Mietvertrag schließlich gar kein Ende, und eine solche Folge kann das Gesetz nicht gewollt haben und wohl auch nicht die Parteien.

Stirbt der Mieter, so ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen, § 569. Diese Vorschrift hat für uns keine Besonderheiten; ebenso nicht § 570, der verschiedenen Klassen von Mietern im Falle der Versetzung ein besonderes Kündigungsrecht gibt.

Bei diesen oben erwähnten Fällen trat die Wirkung der Kündigung erst ein nach Ablauf einer vom Gesetz bestimmten Frist. Von dieser Regel weicht das Gesetz einigemale ab, indem das Ende des Mietvertrags gleichzeitig eintritt mit dem Empfang der Kündigung. So gewährt § 553 den Vermietern die Befugnis, ohne Einhaltung einer Frist das Mietverhältnis zu kündigen bei vertragswidrigem Gebrauch der Sache. Dieses Recht steht den Vermietern erst zu, nachdem mindestens einer von ihnen den Mieter oder Untermieter aufgefordert hat, den Gebrauch der Sache in dieser vertragswidrigen Weise zu unterlassen. Daß zu dieser Abmahnung jeder Teilhaber berechtigt ist, geht schon aus seiner Stellung als Eigentümer hervor, als welcher er unberechtigte Einwirkungen auf die Sache verbieten kann; außerdem kann man diese Aufforderung als eine zur Erhaltung des Gegenstandes erforderliche Maßregel bezeichnen, die jeder selbständig treffen kann.

Wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines Teiles desselben in Verzug ist, können die Vermieter fristlos kündigen. Dies Recht der Vermieter entfällt, wenn der Mieter ihnen gemeinschaftlich

vor erfolgter Kündigung den ganzen rückständigen Mietzins zukommen läßt. Durch Aufrechnung unverzüglich nach Kündigung kann der Mieter der Kündigung ihre Wirksamkeit nehmen. Er kann jedoch nur aufrechnen mit einer Forderung, die ihm gegen die Gemeinschafter insgesamt zusteht; denn durch die Aufrechnung tilgt er eine Schuld, die er gegen die Teilhaber gemeinschaftlich hatte. Rechnet er auf mit einer Forderung, die ihm nur gegen einen Teilhaber zusteht, so wirkt dies nur gegen diesen Gläubiger; für das Mietverhältnis ist diese Aufrechnung ohne Bedeutung.

Machen die Vermieter von dem ihnen nach den §§ 553, 554 zustehenden Kündigungsrechte Gebrauch, so müssen sie den für eine spätere Zeit im voraus entrichteten Mietzins nach Maßgabe des § 347 zurückerstatten, und zwar haften sie hierfür nach obiger Ausführung als Gesamtschuldner. Einen Schadensersatz können die Vermieter nicht geltend machen; denn es hing von ihrem Willen ab, ob sie kündigen wollten, und so haben sie gewissermaßen den entstehenden Schaden selbst verschuldet. Durch die Kündigung ist das Mietverhältnis sofort beendigt, der Mieter ist also zur Rückgabe der Sache verpflichtet.

Diesen außerordentlichen Kündigungsrechten der Vermieter stehen ähnliche des Mieters gegenüber, die schon oben Seite 23 bis 24 behandelt sind.

3. Stillschweigende Fortsetzung.

Sehr häufig sind die Fälle, wo der Mieter mit Wissen des Vermieters den Gebrauch der gemieteten Sache fortsetzt trotz Ablaufs der vereinbarten Zeit. Dies entspricht meist dem Interesse beider Parteien. Gibt binnen einer Frist von zwei Wochen nach Ablauf der Mietzeit eine der Parteien einen gegenteiligen Willen kund, so ist damit der Vertrag beendigt. Diese empfangsbedürftige Willenserklärung kann nur ausgehen von den Teilhabern gemeinschaftlich bezw. ihnen gegenüber insgesamt er-

folgen, weil sie die Verwaltung der Sache betrifft. Erklärt nur ein Teilhaber, mit der Verlängerung des Vertrages nicht einverstanden zu sein, während die Mehrheit der Ansicht ist, daß das Mietverhältnis für sie vorteilhaft sei und deshalb fortbestehen solle, so ist in dem bestehenden Zustande durch die Erklärung des einen keine Aenderung eingetreten. Für die Vermieter beginnt die Frist mit dem Zeitpunkt, in dem sie alle von der Fortsetzung Kenntnis erlangt haben, für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs.

4. Einfluß des Konkurses.

Von wichtigem Einfluß auf das Mietverhältnis ist der Konkurs einer der Vertragsparteien. Beidemale muß man unterscheiden, ob die vermietete Sache bereits überlassen war oder nicht. Die in Betracht kommenden Vorschriften finden sich in den §§ 19 fg. K.O. Beim Konkurs des Mieters nach Ueberlassung der Mietsache können die Vermieter und auch der Konkursverwalter mit gesetzlicher Frist kündigen. Macht der Verwalter von dem ihm zustehenden Kündigungsrecht Gebrauch, so können die Vermieter Ersatz des ihnen entstehenden Schadens beanspruchen. Diesen Schadensersatz müssen sie nach § 432 geltend machen, weil er an die Stelle des ihnen gemeinschaftlich zustehenden Mietzinses tritt, und zwar als Konkursforderung, für die kein Absonderungsrecht besteht. Im Falle der Kündigung durch die Vermieter steht weder dem Konkursverwalter noch den Vermietern ein Anspruch auf Entschädigung zu. Wegen des Mietzinses, der auf die Zeit zwischen Konkurseröffnung und Aufhebung des Vertrags entfällt, sind die Vermieter Massegläubiger nach § 59 Nr. 2 K.O.; wegen des auf die Zeit vor Eröffnung des Verfahrens entfallenden Mietzinses sind sie Konkursgläubiger, und zwar nach § 49 Nr. 2 K.O. absonderungsberechtigte. In beiden Fällen müssen sie sich an dem Konkursverfahren beteiligen gemäß § 432.

Wie liegen nun die Verhältnisse, wenn alle oder ein Vermieter in Konkurs geraten? Beim Konkurs aller Vermieter bleibt das Mietverhältnis unverändert bestehen, wenn die Sache dem Mieter schon überlassen war. Der Verwalter tritt in die frühere Rechtsstellung der Vermieter ein und zieht den Mietzins zu Gunsten der Konkursmasse ein, § 21 K.O. Eine Verfügung der Vermieter über den auf spätere Zeit entfallenden Mietzins ist nur in beschränktem Umfange gültig, § 21 Abs. 2 K.O. Macht nach Ueberlassung der Mietsache einer der Vermieter Konkurs, so hat dies auf das Mietverhältnis auch weiter keinen Einfluß, weil der Konkursverwalter bezw. der Ersteher des Anteils in die Rechtsstellung des ausscheidenden Teilhabers eintritt. Verfügungen über den Mietzins durch einen Gemeinschafter kommen nicht in Betracht, weil hierzu nur alle gemeinschaftlich berechtigt sind. Veräußert der Verwalter beim Konkurs aller Teilhaber das Grundstück, so hat der Ersteher das Kündigungsrecht wie bei Zwangsversteigerungen, also Kündigung unter Einhaltung der gesetzlichen Frist; sie muß allerdings zum ersten zulässigen Termin erfolgen. Wenn nur ein Teilhaber im Konkurs ist und sein Anteil veräußert wird, kann man dem Ersteher dieses Kündigungsrecht nicht zusprechen; er ist als Sondernachfolger zu betrachten, für den die getroffene Vereinbarung über die Vermietung verbindlich ist.

Im Falle des Konkurses der Vermieter vor Ueberlassung findet § 17 K.O. Anwendung, wonach der Verwalter nach seiner Wahl erfüllen oder zurücktreten kann. Auf Erfordern des Mieters muß der Verwalter ohne Verzug erklären, ob er Erfüllung verlangen will; widrigenfalls kann er nicht auf Erfüllung bestehen. Beim Konkurs eines Gemeinschafters tritt auch hier keine Aenderung ein; das Mietverhältnis läuft weiter für beide Parteien, nur tritt an die Stelle des einen Teilhabers der Ersteher seines Anteils. Ein Rücktrittsrecht kann der Verwalter, der lediglich die Stellung des Gemeinschuldners einnimmt, nicht geltend machen, da dieses Recht auch nicht dem Gemeinschuldner zustand.

Auf das Mietverhältnis hat demnach nur Einfluß der Konkurs der Teilhaber insgesamt. Denn der Mietvertrag ist gewissermaßen mit der Gemeinschaft abgeschlossen, er kann also auch nur betroffen werden, wenn in den Verhältnissen dieser Gemeinschaft Aenderungen eintreten, und das ist eben nicht der Fall bei Eintritt eines Sondernachfolgers an die Stelle eines Teilhabers.

V. Pfandrecht der Vermieter.

Die Forderungen der Vermieter einer beweglichen Sache sind vom Gesetz nicht mehr geschützt als Forderungen, die aus andern Rechtsverhältnissen entstehen. Den Vermietern eines Grundstücks, einer Wohnung oder anderer Räume in einem Grundstück gewährt dagegen das Gesetz in § 559 einen ganz besonderen Schutz, indem es ihnen ein Pfandrecht an bestimmten eingebrachten Sachen des Mieters gibt. Es fragt sich nun, ob dieses Pfandrecht jeder einzelne Teilhaber geltend machen kann oder nur alle gemeinschaftlich. Das Pfandrecht ist eine Befugnis, die das Gesetz den Vermietern einräumt zur Sicherung ihrer Mietforderungen; unter Umständen bilden die Pfandobjekte ein Surrogat für den nicht entrichteten Mietzins. Wie nun der Mietzins nur gemeinschaftlich eingezogen werden kann, so muß auch hier an dem Grundsatz festgehalten werden, daß das Pfandrecht, weil es sich auch als Verwaltungsakt darstellt, nur gemeinschaftlich ausgeübt werden darf. Aus praktischen Gründen wird man jedoch eine ziemlich weitgehende Vertretung der Gemeinschafter durch einen derselben zulassen müssen. Der handelnde Genosse wird wohl stets dann als ermächtigt anzusehen sein zur Vertretung, wenn nach den Umständen des Falles von seiten der andern kein Widerspruch zu erwarten stand und auch nicht vorliegt[33]. Es kann den andern Genossen nur angenehm sein, wenn ihre Rechte von einem der ihren wahrgenommen werden, und es ist

[33] v. Seeler, Miteig. nach r. R. S. 10.

wohl nicht anzunehmen, daß von einer Seite ein Widerspruch erfolgt. Widerspricht allerdings auch nur einer, so ist ein gemeinschaftlicher Beschluß nötig bezw. ein Mehrheitsbeschluß. Man muß also aus praktischen Rücksichten jedem Genossen gestatten, die Rechte aus § 561 geltend zu machen, allerdings nur in Vertretung der übrigen, nicht kraft eigenen Rechts; es ist ebenso jeder in der Lage, das Selbsthilferecht aus § 561 auszuüben, er muß jedoch den andern an den erlangten Sachen Mitbesitz einräumen, damit auch ihre Forderungen daraus gesichert bezw. befriedigt werden. Hat der Mieter die Sachen ohne Wissen oder unter Widerspruch eines Teilhabers entfernt, dann können die Teilhaber die Zurückschaffung verlangen gemäß § 432; es kann also jeder klagen auf Zurückschaffung in das Grundstück, und, wenn der Mieter schon ausgezogen ist, auf Ueberlassung des Mitbesitzes mit den andern.

Sind einem der Teilhaber dadurch, daß er die Rechte der Gemeinschaft wahrgenommen hat, Unkosten entstanden, so sind diese als Kosten der Verwaltung anzusehen und gemäß § 748 anteilmäßig zu tragen. Die Kosten, die einem zweiten Genossen durch Klageerhebung entstanden sind, fallen ihm allein zur Last, falls er nicht in Unkenntnis war von der ersten Klage, und auch bei Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt nichts davon wissen konnte.

Das Pfandrecht erlischt erst mit dem Ablauf eines Monats, nachdem sämtliche Vermieter von der Entfernung Kenntnis erlangt haben. Das Erlöschen innerhalb dieser Frist tritt nicht ein, wenn ein Teilhaber vorher den Anspruch gerichtlich geltend machte, durch Beantragung einer einstweiligen Verfügung, durch Klageerhebung. Dies Pfandrecht bleibt sogar noch bei Bestand, wenn die Sachen vom Grundstück entfernt sind, falls nur ein Teilhaber von der Entfernung nichts wußte oder ihr widersprochen hatte. Dieses Nichtwissen bezw. dieser Widerspruch ist ohne Wirkung, wenn die Voraussetzungen des § 560 Satz 2 vorliegen. § 562 gewährt dem Mieter die Möglichkeit, seine eingebrachten

Sachen von diesem Pfandrecht zu befreien, indem er an alle Vermieter Sicherheit leistet oder nach § 432 für alle gemeinschaftlich hinterlegt. Die Vorschrift des § 563 enthält eine Beschränkung des Vermieterpfandrechts, falls es zusammentrifft mit dem Pfandrecht eines andern Gläubigers. Die Vermieter können nämlich diesem gegenüber das Pfandrecht nur geltend machen wegen des Mietzinses für das letzte Jahr.

VI. Veräußerung und Belastung der Mietsache.

1. Durch Rechtsgeschäft.

Wie der Vermieter der Sache nicht Eigentümer zu sein braucht, so braucht er es auch nicht zu bleiben. Betreffs der Folgen, welche bei einer Veräußerung eintreten, muß man unterscheiden zwischen vermieteten beweglichen und unbeweglichen Sachen. Ist die bewegliche Sache dem Mieter noch nicht übergeben, und wird sie veräußert, so verliert der Mieter sein Recht an der Sache, und er kann von den Vermietern nur Schadensersatz beanspruchen wegen Nichterfüllung des Vertrags. Wenn ein Miteigentümer seinen Anteil veräußert, tritt der Erwerber nach § 746 in das Vertragsverhältnis ein, und dem Mieter muß der Gebrauch überlassen werden.

War dem Mieter die bewegliche Sache schon vor der Veräußerung, sei es im Ganzen oder nur eines Anteils, überlassen, so wird das Mietverhältnis durch dieses Rechtsgeschäft in keiner Weise berührt, und der bezw. die neuen Eigentümer sind genau so gebunden wie die früheren.

Besondere Bestimmungen hat das Gesetz getroffen für den Fall der Veräußerung eines vermieteten Grundstücks, und man muß wieder unterscheiden, ob die Ueberlassung an den Mieter schon erfolgt war oder nicht. Hier sind hauptsächlich die Rechtsfolgen zu behandeln, die sich ergeben, wenn ein Miteigentümer seinen Anteil veräußert. Ist das vermietete Grundstück dem Mieter

zur Zeit des Verkaufs des Anteils noch nicht überlassen, so erlangt der Erwerber mit dem Augenblick, wo er Miteigentümer wird, also mit dem Moment seiner Eintragung im Grundbuch — denn auch der Verkauf eines Grundstücksanteils unterliegt der Form des § 313 — die Stellung, welche seinem Veräußerer zukam. Er tritt also in die Gemeinschaft ein und nach § 746 auch in das bestehende Mietsverhältnis. Widerspricht er der Gebrauchsüberlassung an den Mieter, so verletzt er allerdings seine vertraglichen Pflichten, die Ueberlassung kann jedoch zunächst nicht erfolgen. Erst durch einen Mehrheitsbeschluß kann diese herbeigeführt werden. Bildet der von ihm erworbene Anteil die Mehrheit, so kann er die Ueberlassung vereiteln. In dem etwa entstehenden Prozeß hat er zu beweisen, daß die Vermietung keine ordnungsmäßige Verwaltung war. Gelingt ihm der Beweis nicht, so ist dem Mieter der Gebrauch zu überlassen. Andernfalls hat der Mieter einen Anspruch auf Schadensersatz wegen Nichterfüllung gegen alle Teilhaber, und diese wiederum gegen den eingetretenen, weil er seine Vertragspflicht nicht erfüllte.

Wenn der Mieter schon den Gebrauch des Grundstücks hat, erfährt der Mietvertrag durch den Eintritt des Erwerbers eines Anteils keinerlei Aenderungen. Wird das ganze Grundstück von den Teilhabern gemeinschaftlich veräußert, so treten die Folgen des § 571 Abs. 1 ein. Dieser Vorgang ist nicht aufzufassen als Nachfolge in die Rechte und Pflichten der Vorgänger, sondern diese Rechte und Pflichten entstehen kraft eigenen Rechts des Erwerbers, unabhängig von denen der Vorgänger[34]. Wenn der Erwerber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, so daß dem Mieter ein Schaden entsteht, dann haften hierfür die Vermieter als Gesamtschuldner wie Bürgen, die auf die Einrede der Vorausklage verzichtet haben. Die Gesamthaftung ergibt sich deshalb, weil mehrere Bürgen stets Gesamtschuldner sind (§ 769), ob sie die Bürgschaft gemeinschaftlich oder nacheinander über-

[34] Staudinger zu § 571 B. I, 2c.

nehmen. Jeder Teilhaber kann den Mieter von dem Eigentumsübergang in Kenntnis setzen, und es tritt dann Befreiung von der Haftung ein, falls der Mieter nicht für den ersten zulässigen Termin kündigt.

2. Zwangsvollstreckung.

Die Vorschriften des § 571 finden nur Anwendung beim Vorliegen einer freiwilligen Veräußerung[35]. Der Anteil des Teilhabers ist ein freies Vermögensstück, das mithin auch von einem Gläubiger gepfändet und versteigert werden kann. Bildet eine bewegliche Sache das Objekt der Gemeinschaft, so kann die Pfändung nicht nach § 808 ZPO. in die Sache, also in einen realen Teil der Sache erfolgen; denn hier muß der Schuldner die Sache im Gewahrsam haben, und bloßer Mitbesitz ist nicht ausreichend. Die Zwangsvollstreckung muß erfolgen gemäß § 857 ZPO. durch Pfändung und Ueberweisung des Anteilrechts. Hierdurch wird der Erwerber desselben Gemeinschafter. Diese Verfügung über den Anteil hat nach § 135 Abs. 1, Satz 2 die gleiche Bedeutung wie eine rechtsgeschäftliche, und der Erwerber wird behandelt wie ein Sondernachfolger[36].

Ist die vermietete Sache ein Grundstück, so erfolgt die Zwangsvollstreckung gemäß § 864 Abs. 2 ZPO. und zwar durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung. Hier ist als Gegenstand des Anteilrechts ein Grundstück anzusehen. Das Eigentum an dem Anteil geht mit dem Augenblick über, wo der Meistbietende im Zwangsversteigerungstermin den Zuschlag erhält. War mit diesem Moment dem Mieter das Grundstück noch nicht überlassen, so treten die gleichen Folgen ein wie bei freiwilliger Uebertragung des Anteils, der Ersteher tritt also zu dem Mieter in keinerlei Beziehung, der Mietvertrag wirkt nur zwischen den

---

[35] Staudinger zu § 571 B. I, 1 a.
[36] Staudinger zu § 746 1.

Parteien, die ihn abgeschlossen haben. Im Verhältnis zu den Gemeinschaftern ist er allerdings mitverpflichtet zur Vertragserfüllung und macht sich unter Umständen schadensersatzpflichtig.

Tritt die Veräußerung des Anteils im Wege der Zwangsvollstreckung erst ein nach der Ueberlassung, so wird das Mietverhältnis dadurch nicht berührt, es wirkt gegen den Ersteher wie einem Sondernachfolger gegenüber.

Anders liegt es bei einer Zwangsversteigerung des ganzen Grundstücks nach der Ueberlassung; hier kann der Ersteher dem Mieter nach § 57 ZVG. unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen zum ersten zulässigen Termin. Zu dieser Zwangsvollstreckung ist ein Titel gegen alle Teilhaber erforderlich.

Soll die Zwangsvollstreckung in den Anteil eines Gemeinschafters erfolgen, so gilt sein Anteil als beschlagnahmt mit Zustellung des Beschlusses betreffs Einleitung des Verfahrens. Diese Beschlagnahme zu Gunsten des betreibenden Gläubigers ergreift nicht die Mietzinsforderung, die also der Teilhaber noch in Gemeinschaft mit den andern geltend machen kann. Will sich der Gläubiger auch den Anteil am Mietzins sichern, so muß er dem Teilhaber einen Beschluß über Einleitung der Zwangsverwaltung zustellen lassen. Hiermit tritt der Verwalter an die Stelle des Teilhabers, und der Mieter darf nur noch an ihn und die übrigen Gemeinschafter Leistungen machen.

Die Zwangsenteignung eines Anteils kann nicht in Betracht kommen; denn diese kann nur das ganze Grundstück oder einen realen Teil desselben treffen, und an einem realen Teil hat keiner Eigentum. Wenn ein Teil des Grundstücks enteignet wird, werden die Anteile verhältnismäßig verkleinert, und von der Entschädigung erhält jeder einen seinem Bruchteil entsprechenden Teil. Die Zwangsenteignung macht dem Mietverhältnis ein Ende, der Mieter wird entschädigt nach den Landesgesetzen entweder durch die Vermieter oder durch Beteiligung am Enteignungsverfahren.

Die Stellung des Erwerbers eines Anteils, natürlich auch des ganzen Grundstücks, wird noch gesichert durch die Vorschrift des

§ 572. Hatte der Mieter den Vermietern eine Sicherheit geleistet und zwar allen Vermietern gemeinschaftlich, da sie unter Umständen einen Ersatz bilden soll für den Mietzins oder andere Verpflichtungen des Mieters, so tritt der Anteilserwerber in die seinem Bruchteile entsprechenden Rechte an dieser Sicherheit ein. Er kann von den andern Teilhabern den Mitbesitz verlangen, hat aber, falls diese dem Verlangen nicht nachkommen, nicht etwa gegen den Mieter einen Anspruch, sondern nur gegen seine Genossen. Auch der Mieter kann verlangen, daß dem Erwerber der Mitbesitz eingeräumt werde, zumal wenn dessen Bruchteil die Mehrheit der Anteile bildet; denn in diesem Falle hat der Ersteher ganz erhebliche Rechte gegen ihn, zu deren Abwehr die Sicherheit gerade dienen soll. § 572 Satz 2 kommt bei Veräußerung eines Anteils nicht in Betracht; denn in diesem Falle werden die übrigen Teilhaber dem Mieter die Sicherheit nicht zurückgeben, sondern sie werden nur dem eintretenden Erwerber den Mitbesitz einräumen.

Nach obiger Darstellung kann der einzelne Teilhaber über den Mietzins in keiner Weise verfügen, auch nicht über den ihm zukommenden Teil. Somit kommt § 573 nur in Anwendung bei einer Verfügung der Miteigentümer gemeinschaftlich, und es zeigen sich dabei keine Verschiedenheiten von dem im Gesetz geregelten Falle, daß nur ein Vermieter vorhanden ist; die mehreren Miteigentümer treten als ein Ganzes auf, als eine Gemeinschaft. Das Gleiche ist betreffs § 574 zu sagen; die Wirkungen sind ganz dieselben, wenn statt des einen Vermieters die Gemeinschaft der Vermieter die Rechtshandlungen vornimmt. Es kommt nur die Vornahme durch die Gemeinschaft in Betracht, weil der einzelne nicht dazu berechtigt ist. Als Aufrechnungsobjekt im Falle des § 575 kann nur eine Forderung in Frage kommen, die dem Mieter gegen die Teilhaber insgesamt zusteht; andernfalls wirkt die Aufrechnung nur gegen den Genossen, gegen den sie erfolgt, das Mietverhältnis wird durch sie nicht berührt. Macht der Mieter eine Forderung, die er gegen die Gemeinschaft hat, auf-

rechnungsweise geltend, so ergeben sich die in § 575 erwähnten Folgen.

Benachrichtigt der Teilhaber den Mieter von der Veräußerung seines Anteils, so ist der Mieter berechtigt, an den Anteilserwerber in Gemeinschaft mit den andern Teilhabern zu leisten, selbst wenn dieser gar nicht Eigentümer geworden ist. Nur mit Zustimmung des benannten Erwerbers kann der Teilhaber die Mitteilung zurücknehmen, so daß er wieder in seine früheren Rechte eintritt. Wenn der Erwerber diese Zustimmung nicht erteilt, kann der Gemeinschafter sich dadurch sichern, daß er eine einstweilige Verfügung erwirkt, dahin lautend, der Mieter dürfte nur leisten durch Hinterlegung; darauf kann er gegen den vermeintlichen Erwerber klagen auf Abgabe der Erklärung, die nötigenfalls durch das ergehende Urteil ersetzt wird. Mit Hilfe dieses Urteils ist der Teilhaber berechtigt, gemeinschaftlich mit den andern den hinterlegten Betrag zu erheben. Eine ähnliche Sachlage ergibt sich, wenn die Gemeinschafter das ganze Grundstück veräußert haben, und die betreffende Mitteilung gemeinschaftlich zugehen ließen. Die Zurücknahme der Erklärung kann gleichfalls nur in Gemeinschaft erfolgen.

Wie schon des öftern gesehen, ist der Bruchteil des Gemeinschafters ein freies Vermögensobjekt, über das er verfügen kann. Es steht ihm mithin auch die Befugnis zu, seinen Anteil mit gewissen dinglichen Rechten zu belasten. Ausgeschlossen sind die Rechte, welche ihrer Natur nach nur auf dem Grundstück als solchem, also auf einem realen Teil oder dem realen Ganzen ruhen können. Als Rechte, durch deren Ausübung dem Mieter der vertragsmäßige Gebrauch entzogen wird, nennen die Protokolle[37] Erbbaurecht, Wohnungsrecht, Nießbrauch; Rechte, die eine Beschränkung des Gebrauchs zur Folge haben, können sein Grunddienstbarkeiten und beschränkte persönliche Dienstbarkeiten; unter die letzteren fällt nicht das Wohnrecht des § 1093. Aus-

[37] Mugdan, II, S. 831.

genommen den Nießbrauch kann der Teilhaber seinen Anteil mit keinem dieser Rechte belasten, weil diese nur auf dem Grundstück als solchem ruhen können. Es bleibt dem Teilhaber mithin nur übrig die Belastung mit einem Nießbrauch. Nimmt er diese vor, so wäre nach § 743 Abs. 2 der Nießbraucher in gewissen Grenzen zum Gebrauch der Sache berechtigt. Da jedoch die Sache schon vermietet ist, tritt er als Sondernachfolger in das Mietverhältnis ein und übt die Rechte aus, die sich aus der Gemeinschaft ergeben. § 1066. Eine Entziehung des Gebrauchs oder der Beschränkung kann durch ihn ebensowenig stattfinden wie durch den Teilhaber, denn diese Akte können nur gemeinschaftlich vorgenommen werden. Die Vorschriften des § 577 finden nur Anwendung, wenn die Gemeinschaft der Vermieter das Grundstück mit einem der oben genannten Rechte belastet; denn nur dann ist der Berechtigte gewissermaßen Stellvertreter der Gesamtheit der Vermieter, während er andernfalls nur einen Teil der Vermieter vertritt.

Das Gesetz gewährt dem Mieter nur einen besonderen Schutz, wenn ihm die Mietsache schon überlassen ist. Ist dies noch nicht der Fall, und findet eine Veräußerung oder Belastung der Mietsache statt, so übt das Mietverhältnis dem Berechtigten gegenüber keinerlei Wirkungen aus; das Geschäft geht nur zwischen den Parteien, die es abgeschlossen haben. Ohne Einfluß auf die Miete ist es auch, wenn nur ein Gemeinschafter über seinen Anteil Verfügungen vornimmt. Denn in diesem Falle tritt sein Vertragsgegner lediglich in dessen Rechtsstellung ein, ohne daß sich irgendwie eine Aenderung ergibt betreffs des Mietverhältnisses. Meistens wird nun den Vermietern sehr daran gelegen sein, daß ihr Rechtsnachfolger in den bestehenden Mietvertrag eintritt; sie werden deshalb mit ihm eine dahingehende Vereinbarung treffen. Liegt eine derartige Abmachung vor, an der alle Gemeinschafter beteiligt sein müssen, dann kommen die Bestimmungen des § 578 in Anwendung. Eine Veräußerung oder Belastung seitens eines Teilhabers kommt hier nicht in Frage; denn durch eine solche

Verfügung wird das Mietverhältnis nicht berührt, eine Entziehung oder Beschränkung des Gebrauchs kann nicht eintreten.

Der Erwerber eines Mietgrundstücks tritt nur „in die während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnisse sich ergebenden Rechte und Pflichten ein". Hieraus ergibt sich, daß er frei wird, wenn er seinerseits das Grundstück weiterveräußert; der neue Erwerber nimmt nach § 579 Satz 1 die Stelle des früheren ein. Bei Belastung durch den Erwerber ergeben sich die Folgen des § 577. Nimmt der Erwerber eines Anteils Verfügungen über denselben vor, so hat dies nur Wirkungen innerhalb der Gemeinschaft, nicht für das Mietverhältnis. Auf die Stellung der Vermieter übt eine weitere Veräußerung durch den Erwerber keinen Einfluß aus, wie dies klar im § 549 Satz 2 zum Ausdruck kommt. Sie haften, wenn der neue Erwerber seinen Verpflichtungen nicht nachkommt, nach obiger Darstellung dem Mieter als Gesamtschuldner.

SCHLUSSBEMERKUNG.

Wie wir im Laufe der Arbeit gesehen haben, besteht durch die Gemeinschaft zwischen den Miteigentümern ein ziemlich fester Zusammenhang; denn die meisten und wichtigsten Handlungen können sie nur gemeinschaftlich vornehmen. Man kann also in gewisser Hinsicht mit Gierke sehr wohl sagen, daß durch die Beziehungen zwischen den einzelnen Miteigentümern eine Gemeinschaft, und zwar eine Art Gemeinschaft zur gesamten Hand bestehe.

LEBENSLAUF.

Ich, Leo Eyles, Sohn des Steuerrats Johann Baptist Eyles und seiner Ehefrau Lina, geb. Decker, bin am 18. Februar 1887 zu Metz geboren und verbrachte die Jahre 1887 bis 1898 in Bitsch in Lothringen, wohin mein Vater als Bürgermeister ging. Dort besuchte ich auch die Volksschule bis zum Jahre 1898 und dann in Saargemünd die Sexta des dortigen Gymnasiums. Frühjahr 1899 trat mein Vater wieder in den Staatsdienst ein und kam nach Mülhausen i. E., wo ich wieder in das Gymnasium eintrat. Herbst 1899 wurde mein Vater nach Diedenhofen i. L. versetzt, wo ich die übrigen Klassen des Gymnasiums besuchte und Herbst 1908 das Zeugnis der Reife erhielt. Ich wandte mich dem Studium der Rechte zu und zwar an den Universitäten Freiburg i. B., Genf, Marburg, Straßburg. Am 28. Juli 1912 bestand ich in Straßburg die erste juristische Prüfung und war dann bis zum 30. September 1912 am Amtsgericht in Diedenhofen beschäftigt. Vom 1. Oktober 1912 bis 30. September 1913 diente ich als Einjährig-Freiwilliger beim Lothr. Fuß-Art. Rgt. Nr. 10 in Diedenhofen und bin seitdem wieder dem Amtsgericht Diedenhofen zur Beschäftigung zugeteilt. Am 7. Februar bestand ich in Straßburg die mündliche Doktorprüfung.